

CHATEAUBRIANT

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement littéral



Projet arrêté en date du : 17/10/2018	 le Maire,  Alain Harnier
Enquête publique du 23/04/2019 au 07/06/2019	
Approuvé le 19/12/2019	

Sommaire

ORGANISATION DU PRESENT REGLEMENT	10
Fonctionnement du règlement	11
nature des zones du PLU	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	13
Définitions	14
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)	19
Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)	20
Risques et nuisances	20
Secteurs de projets	22
PERMIS DE DEMOLIR	23
CLOTURES	23
desserte des constructions et aménagements	23
Exhaussement, affouillement (articles 1, 2 de chaque zone)	24
Stationnement	24
Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)	25
Protection et évolution de l'espace rural	27
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	30
Zone UA	31
Dispositions applicables à la zone UA	31
CHAPITRE I	31
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	31
ARTICLE UA1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	31
ARTICLE UA2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	32
ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	33
CHAPITRE II –	34
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	34
ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	34
ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	38
ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	39
ARTICLE UA7 : STATIONNEMENT :	39
CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX	41
ARTICLE UA8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	41
ARTICLE UA9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	41
Zone UB	42
Dispositions applicables à la zone UB	42
CHAPITRE I	42
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	42
ARTICLE UB1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	42
ARTICLE UB2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	43
ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	44
CHAPITRE II –	45
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	45
ARTICLE UB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	45
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	46

ARTICLE UB 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	49
ARTICLE UB 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	50
ARTICLE UB 7 : STATIONNEMENT :	50
CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX	53
ARTICLE UB 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	53
ARTICLE UB 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	53
Zone UC	54
Dispositions applicables à la zone UC	54
CHAPITRE I	54
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	54
ARTICLE UC1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	54
ARTICLE UC2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	55
ARTICLE UC3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	56
CHAPITRE II –	56
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	56
ARTICLE UC 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	56
ARTICLE Uc 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	57
ARTICLE Uc 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	57
ARTICLE Uc 7 : STATIONNEMENT :	58
CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX	59
ARTICLE UC 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	59
ARTICLE UC 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	59
Zone UE	60
Dispositions applicables à la zone UE	60
CHAPITRE I	60
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	60
ARTICLE UE1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	60
ARTICLE UE2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	61
ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	62
CHAPITRE II –	62
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	62
ARTICLE UE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	62
ARTICLE UE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	63
ARTICLE UE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	63
ARTICLE UE 7 : STATIONNEMENT :	63
CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX	65
ARTICLE UE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	65
ARTICLE UE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	65
Zone UEv	66
Dispositions applicables à la zone UEv	66
CHAPITRE I	66
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	66
ARTICLE UEv1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	66

ARTICLE UEv 2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	67
ARTICLE UEv 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	67
CHAPITRE II –	68
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	68
ARTICLE UEv 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	68
ARTICLE UEv 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	69
ARTICLE UEv 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	69
ARTICLE UEv 7 : STATIONNEMENT :	69
CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX	71
ARTICLE UEv 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	71
ARTICLE UEv 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	71
Zone UG	72
Dispositions applicables à la zone UG	72
CHAPITRE I	72
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	72
ARTICLE UG1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	72
ARTICLE UG2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	73
ARTICLE UG3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	74
CHAPITRE II –	75
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	75
ARTICLE UG 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	75
ARTICLE UG 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	76
ARTICLE UG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	76
ARTICLE UG 7 : STATIONNEMENT :	76
CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX	78
ARTICLE UG 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	78
ARTICLE UG 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	78
Zone UI	79
Dispositions applicables à la zone UI	79
CHAPITRE I	79
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	79
ARTICLE UI1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	79
ARTICLE UI2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	80
ARTICLE UI3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	81
CHAPITRE II –	82
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	82
ARTICLE UI 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	82
ARTICLE UI 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	83
ARTICLE UI 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	83
ARTICLE UI 7 : STATIONNEMENT :	83
CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX	85
ARTICLE UI 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	85
ARTICLE UI 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	85

Zone US	86
Dispositions applicables à la zone US	86
CHAPITRE I –	86
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	86
ARTICLE US1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	86
ARTICLE US2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	87
ARTICLE US3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	87
CHAPITRE II –	88
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	88
ARTICLE US4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	88
ARTICLE US5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	89
ARTICLE US6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	89
ARTICLE US7 : STATIONNEMENT :	89
CHAPITRE III –	90
EQUIPEMENT ET RESEAUX	90
ARTICLE US8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	90
ARTICLE US9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	90
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	91
Zone 1AU	92
Dispositions applicables à la zone 1AU	92
CHAPITRE I –	92
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	92
ARTICLE 1AU1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	92
ARTICLE 1AU2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	93
ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	93
CHAPITRE II –	94
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	94
ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	94
ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	94
ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	94
ARTICLE 1AU7 : STATIONNEMENT :	95
CHAPITRE III –	95
EQUIPEMENT ET RESEAUX	95
ARTICLE U1AU8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	95
ARTICLE 1AU9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	95
Zone 2AU	96
Dispositions applicables à la zone 2AU	96
CHAPITRE I –	96
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	96
ARTICLE 2AU1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	96
ARTICLE 2AU2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	96
ARTICLE 2AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	96

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	97
ARTICLE 2AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	97
ARTICLE 2AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	97
ARTICLE 2AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	97
ARTICLE 2AU7 : STATIONNEMENT :	98
CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX	98
ARTICLE 2AU8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	98
ARTICLE 2AU9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	98
V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	99
Zone A	100
Dispositions applicables à la zone A	100
CHAPITRE I –	100
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	100
ARTICLE A1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	100
ARTICLE A2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	101
ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	103
CHAPITRE II –	104
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	104
ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	104
ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	105
ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	105
ARTICLE A7 : STATIONNEMENT :	105
CHAPITRE III –	106
EQUIPEMENT ET RESEAUX	106
ARTICLE A8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	106
ARTICLE A9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	106
Zone AC	107
Dispositions applicables à la zone AC	107
CHAPITRE I –	107
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	107
ARTICLE AC1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	107
ARTICLE AC2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	108
ARTICLE AC3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	109
CHAPITRE II –	109
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	109
ARTICLE AC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	109
ARTICLE AC5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	110
ARTICLE AC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	110
ARTICLE AC7 : STATIONNEMENT :	110
CHAPITRE III –	111
EQUIPEMENT ET RESEAUX	111
ARTICLE AC8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	111

ARTICLE AC9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	111
Zone AH	112
Dispositions applicables à la zone AH	112
CHAPITRE I –	112
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	112
ARTICLE AH1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	112
ARTICLE AH2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	113
ARTICLE AH3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	115
CHAPITRE II –	116
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	116
ARTICLE AH4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	116
ARTICLE AH5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	117
ARTICLE AH6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	117
ARTICLE AH7 : STATIONNEMENT :	117
CHAPITRE III –	118
EQUIPEMENT ET RESEAUX	118
ARTICLE AH9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	118
Zone AI	119
Dispositions applicables à la zone AI	119
CHAPITRE I –	119
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	119
ARTICLE AI1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	119
ARTICLE AI2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	119
ARTICLE AI3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	120
CHAPITRE II –	121
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	121
ARTICLE AI4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	121
ARTICLE AI5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	122
ARTICLE AI6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	122
ARTICLE AI 7 : STATIONNEMENT :	122
CHAPITRE III –	123
EQUIPEMENT ET RESEAUX	123
ARTICLE AI8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	123
ARTICLE AI9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	123
VI.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE
	124
Zone N	125
Dispositions applicables à la zone N	125
CHAPITRE I –	125
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	125
ARTICLE N1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	125
ARTICLE N2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	125
ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	127

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	127
ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	127
ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	128
ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	129
ARTICLE N7 : STATIONNEMENT :	129
CHAPITRE III –	130
EQUIPEMENT ET RESEAUX	130
ARTICLE N8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	130
ARTICLE N9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	130
Zone NL	131
Dispositions applicables à la zone NL	131
CHAPITRE I –	131
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	131
ARTICLE NL1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	131
ARTICLE NL2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	131
ARTICLE NL3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	132
CHAPITRE II –	133
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	133
ARTICLE NL4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	133
ARTICLE NL5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	134
ARTICLE NL6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	134
ARTICLE NL7 : STATIONNEMENT :	134
CHAPITRE III –	135
EQUIPEMENT ET RESEAUX	135
ARTICLE NL8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	135
ARTICLE NL9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	135
Zone NL1	136
Dispositions applicables à la zone NL1	136
CHAPITRE I –	136
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	136
ARTICLE NL1-1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	136
ARTICLE NL1-2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	136
ARTICLE NL1-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	137
CHAPITRE II –	137
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	137
ARTICLE NL1-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	137
ARTICLE NL1-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :	139
ARTICLE NL1-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	139
ARTICLE NL1-7 : STATIONNEMENT :	139
CHAPITRE III –	140
EQUIPEMENT ET RESEAUX	140
ARTICLE NL1-8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :	140
ARTICLE NL1-9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	140

ORGANISATION DU PRESENT REGLEMENT

FONCTIONNEMENT DU REGLEMENT

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur une parcelle ou, il faut commencer par la localiser sur le document graphique et identifier :

- La ou les zones dans lesquelles elle se situe,
- Les autres prescriptions éventuelles (secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, trames spécifiques...).

Il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit :

- Les dispositions applicables à toutes les zones.
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Les dispositions liées aux éventuelles prescriptions

Par ailleurs, devront également être consultés :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle le cas échéant.
- Le plan des servitudes dans les annexes du PLU afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Il se décompose en deux grandes parties complémentaires.

La première contient les dispositions applicables à l'ensemble des zones. Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.

La seconde comprend les règles spécifiques à chaque zone et secteur définis sur le document graphique selon les quatre types prévus par le code de l'urbanisme : zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

NATURE DES ZONES DU PLU

Le PLU définit les zones et secteurs suivants :

LES ZONES URBAINES

UA : Zone urbaine centrale :

Elle correspond à la centralité mixte de la ville. La zone UA comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur UAa correspondant à la centralité principale, le cœur d'agglomération.
- Un sous-secteur UAb correspondant aux faubourgs et boulevards denses

UB : zone urbaine résidentielle :

Elle correspond à l'extension de la centralité, au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat.

La zone UB comprend des sous-secteurs :

- **Un sous-secteur UBa** correspondant au secteur des Coteaux de la Borderie
- **Un sous-secteur UBb** correspondant à une zone urbaine résidentielle
- **Un sous-secteur UBc** correspondant aux grands ensembles et quartiers essentiellement d'habitat collectif.

UC : zone commerciale :

Elle correspond à une zone à dominante commerciale. Elle a vocation à accueillir des structures commerciales moyennes à grandes ne pouvant pas trouver de place dans la centralité, ou encore des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

UE : Zone d'équipements et de services :

Elle correspond à des secteurs urbanisés spécifiques dédiés pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UEv : Zone d'accueil des gens du voyage :

Elle correspond à des secteurs urbanisés spécifiques dédiés à l'accueil des gens du voyage.

UG : Zone à dominante tertiaire :

Elle correspond à une zone économique mixte pour l'accueil d'activités à dominante tertiaire

UI : Zone industrielle :

Elle correspond à des secteurs de développement ou existant pour des activités industrielles, artisanales et autres constructions ne trouvant pas leur place dans le tissu aggloméré mixte ou à vocation principale d'habitat

US : Zone urbaine dédiée à la production d'énergie.

LES ZONES A URBANISER

1AUBa : Zone à urbaniser à vocation résidentielle spécifique aux Coteaux de la Borderie.

1AUBb : Zone à urbaniser à vocation résidentielle.

Elle correspond à un secteur de développement de l'urbanisation pour de l'habitat

1AUi : Zone à urbaniser à vocation économique.

Elle correspond à un secteur de développement ou de renouvellement urbain pour les activités industrielles et artisanales.

2AU : Zone d'urbanisation future.

Elle correspond à un secteur de développement insuffisamment équipé pour permettre son urbanisation immédiate ou dont l'urbanisation dépend du renforcement d'équipements qui ne sont pas nécessairement à proximité du site à aménager mas directement liés à son aménagement.

LES ZONES AGRICOLES

A : Zone agricole.

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles.

AC : Zone agricole de connexions biologiques.

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles qui assurent un rôle de grande connexion entre réservoirs biologiques. A ce titre, la constructibilité dans ces secteurs est strictement limitée.

AH : Hameau dans l'espace rural permettant la densification. Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) comprenant les secteurs de hameaux où les constructions neuves pour l'habitat sont autorisées à l'intérieur des limites du groupe d'habitat.

AI : Hameau économique. Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettant le confortement d'entreprises ou de groupes d'entreprises isolés dans l'espace rural, particulièrement lorsque leur activité est liée au monde agricole.

LES ZONES NATURELLES

N : Zone naturelle.

Elle correspond à des espaces à dominante naturelle.

NL : Zone naturelle et de loisirs.

Elle correspond aux zones naturelles pouvant accueillir des constructions et des installations légères pour des activités touristiques et/ou de loisirs ou des parcs et espaces verts aménagés ouverts au public.

NL1 : Zone de loisirs et de tourisme.

STECAL attaché à l'activité mémorielle dans l'espace rural.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

L'ensemble du présent règlement s'applique au territoire de la commune de Châteaubriant.

DEFINITIONS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement.

Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors (voir détail des destinations et sous-destinations ci-après).

Chemin d'accès

Afin de pouvoir accéder à une voie de desserte, privée ou publique, le terrain d'assiette d'une opération doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de la parcelle d'assiette : c'est l'accès.



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.

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.

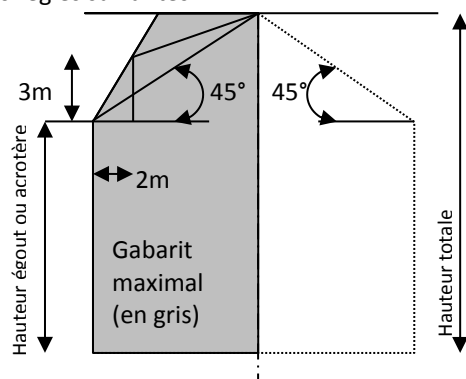
Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Gabarit :

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

Le gabarit maximal est défini par :

- La hauteur de la façade à l'égout ou à l'acrotère (précisée dans le présent règlement, zone par zone)
- La hauteur maximale
- Les règles suivantes :



La règle graphique est présentée ici sur un demi-bâtiment.

Le gabarit global est à établir à partir de toutes les façades de la construction.

Hauteur à l'égout ou à l'acrotère

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur à l'égout ou à l'acrotère. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant, correspondant généralement à la gouttière pour des toitures à pentes, ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente).

Afin de tenir compte de la pente de certains terrains (pente supérieure ou égale à 5%) « la hauteur d'une façade se mesure dans l'axe de celle-ci, par tranche de 20 mètres, du niveau du sol jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère... le niveau du sol se définit comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et exhaussement... Sur les terrains en déclivité supérieure ou égale à 5%, par tranche de 20 m de long de façade, la plus petite hauteur de façade ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone ou de secteur. La plus haute hauteur ne peut excéder de plus de 3 mètres, la hauteur maximale prescrite.

Hauteur totale (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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale de la construction correspond soit à une valeur précisée dans le règlement de zone, ou à défaut à l'intersection des plans de toiture à partir des plans verticaux des façades à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Îlot significatif

Un îlot significatif est un projet d'ensemble composé, développé sur une ou plusieurs parcelles, constituant une entité dans la ville. Cet îlot regroupe des bâtiments et des parcelles non bâties desservis par des rues, des espaces de circulation piétonne, des espaces ouverts (par exemple cour ou jardin ou espace arboré...).

Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

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

Local accessoire (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.

Opération groupée

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain, en une ou plusieurs tranches, et pour laquelle est déposée une autorisation d'urbanisme globale comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement.

Patrimoine d'intérêt local

Le patrimoine d'intérêt local a fait l'objet d'un recensement intégré dans le règlement graphique du PLU. Il s'agit de bâtiments présentant des caractéristiques formelles qui, sans relever de la protection de l'Etat, ont une valeur architecturale indéniable, en lien avec le territoire et son histoire.

Recul des constructions

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux terrasses, aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)

Retrait des constructions

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contiguës.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme)

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée), et qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ARTICLES 1 ET 2 DE CHAQUE ZONE)

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

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

Les articles 1 et 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites.

5 destinations de constructions	20 sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	- Logement - Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

LINEAIRES COMMERCIAUX PROTEGES (ARTICLES 1 ET 2 DE CHAQUE ZONE)

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il pourra cependant être autorisé dans le cas d'une impossibilité technico-économique à adapter le local aux exigences actuelles (accessibilité en particulier), et/ou dans le cas d'un transfert de l'activité dans un autre local plus adapté du centre-ville.

Seuls les commerces de moins de 30 m² (surface de vente et stockage) seront autorisés à changer de mutation vers du logement portant sur. Cette mutation s'accompagnera d'un travail de recomposition architectural intégrant la composition globale de la façade sur rue.

RISQUES ET NUISANCES

RISQUES NATURELS :

A : Inondations

Secteur concerné par un aléa d'inondation par les eaux superficielles (articles 1 et 2 de chaque zone). Le document graphique du règlement identifie les secteurs concernés par un aléa d'inondation par les eaux superficielles sur la base des Atlas des Zones Inondables.

Sont autorisés :

- a) Lorsque la hauteur d'eau constatée ou évaluée est inférieure ou égale à 25cm,
 - les constructions neuves sous réserve que le plancher se situe à au moins 25 cm au-dessus des plus hautes eaux connues et qu'elles ne comportent pas de sous-sol
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - ✓ 50 % d'emprise au sol pour :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,
 - les annexes des constructions principales ;
 - ✓ sous réserve que :
 - le premier plancher de l'extension se situe à au moins 25 cm au-dessus des plus hautes eaux connues
 - l'extension ne comporte pas de sous-sol
 - ✓ l'emprise au sol de l'extension est limitée à 100 m².
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.
 - les annexes sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 25 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol
- b) Lorsque la hauteur d'eau constatée ou évaluée est supérieure à 25cm,
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - ✓ 50 % d'emprise au sol pour :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,
 - les annexes des constructions principales ;
 - ✓ sous réserve que :

- le premier plancher de l'extension se situe à au moins 25 cm au-dessus des plus hautes eaux connues
- l'extension ne comporte pas de sous-sol
- ✓ l'emprise au sol de l'extension est limitée à 100 m².

Sont interdits :

- c) tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- d) les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :

- les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique
- les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
- les matériaux utilisés sous la cote des plus hautes eaux devront être insensibles à l'eau (recommandation).

B : Risque Naturel SISMIQUE

- La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité de niveau 2. Les constructions devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de prévention contre les risques sismiques.

MARGES DE REcul LE LONG DES ROUTES DÉPARTEMENTALES (ARTICLES 1, 2, 4 ET 8 DE CHAQUE ZONE)

La commune est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée par application du schéma routier départemental approuvé le 25 juin 2012 par le conseil départemental. Il fixe les grandes orientations du réseau routier et distingue notamment sur le territoire de Châteaubriant, deux grandes catégories de routes départementales :

Le réseau structurant se compose de 3 niveaux de routes principales :

- ✓ RP1+ : RD771, RD178 nord
- ✓ RP1 : RD163 sud
- ✓ RP2 : RD178 sud

S'y ajoute le réseau de desserte locale (RD34, RD35, RD41, RD163 nord RD178B, RD772).

A chaque catégorie de voies est associée des règles d'urbanisme relatives à l'urbanisation le long des routes départementales, à l'implantation des constructions et des accès. En conséquence, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale, comptée à partir de l'axe de la voie, de :

- 50 mètres pour toute nouvelle construction à usage d'activité et de 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation le long des voies classées dans le niveau RP1+et RP1,
- 35 mètres pour toute construction le long des voies classées RP2
- 25 mètres pour toute nouvelle construction le long des autres voies départementales.

Le règlement graphique figure ces différents reculs. Les projets doivent s'y référer. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination et les

annexes sont interdits dans les marges de recul précédemment énoncées. Ces marges de recul peuvent être réduites dans les conditions et cas suivants:

- Le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de sept mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité),
- les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de sept mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale ;
- les éoliennes doivent être implantées de manière à respecter une distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe de leur mat égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mat.
- Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul appliquées aux constructions par rapport aux routes départementales.

RECU A RESPECTER AUTOUR DES BATIMENTS AGRICOLES ENGENDRANT UN PERIMETRE SANITAIRE EN APPLICATION DU PRINCIPE DE RECIPROCITE (ARTICLES 1 ET 2 DE CHAQUE ZONE)

Les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier doivent respecter un recul minimal précisé dans le règlement sanitaire départemental.

PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU

Dans les périmètres de protection du captage d'eau potable de Chécheux reportés sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au PLU. Ces dispositions particulières prévalent sur le règlement des zones du PLU.

SECTEURS DE PROJETS

DEROGATION AU R 151.21 DU CODE DE L'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de cet article.

SECTEUR DE PROJET FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (ARTICLES 1, 2 DE CHAQUE ZONE)

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables.

LIAISON DOUCE A MAINTENIR, MODIFIER OU CREER (ARTICLES 1, 2 DE CHAQUE ZONE)

Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol supprimant tout ou partie d'un chemin existant ou qui ont pour effet de compromettre la réalisation et la continuité de la liaison définie.

VOIE A MAINTENIR, MODIFIER OU CREER (ARTICLES 1, 2 DE CHAQUE ZONE)

Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol supprimant tout ou partie d'un chemin existant repéré de la sorte ou qui ont pour effet de compromettre la réalisation et la continuité de la liaison définie.

PERMIS DE DEMOLIR

L'ensemble des constructions implantées dans le territoire communal est soumis à permis de démolir.

Les constructions repérées au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme représentent un patrimoine d'intérêt local majeur. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure du tissu urbain du secteur considéré.

CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation préalable dans les périmètres AC1 et AC2 à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, de haie ou de mur en bordure de routes départementales pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur. Toute création ou modification de clôture, haie ou mur le long des routes départementales, quelle que soit sa nature, reste soumise à l'avis du gestionnaire de la voirie.

En dehors des périmètres AC1 et AC2, les clôtures devront présenter une hauteur cohérente avec les clôtures avoisinantes. Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité et de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, de haie ou de mur en bordure de voie ou espace public pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée soit directement soit par le biais d'un passage sur fond voisin, soit par l'application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si :

- ✓ sur le terrain n'est pas desservi par une voie, publique ou privée, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés,
- ✓ si les caractéristiques de cette voie rendent difficile la circulation ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès,
- ✓ si les caractéristiques de cette voie rendent difficile l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

En outre, les nouveaux accès directs sont interdits sur les voies départementales classées en RP1+ et RP1 ainsi qu'hors agglomération sur les voies classées en RP2

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour dès lors qu'elles dépassent 50m de long et qu'une desserte incendie ou de collecte de déchets s'avère nécessaire.

Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

EXHAUSSEMENT, AFFOUILLEMENT (ARTICLES 1, 2 DE CHAQUE ZONE)

En ce qui concerne les voies départementales, les restrictions et conditions de réalisation fixées dans les articles 34 et 35 du règlement de la voirie départementale seront reprises dans ce paragraphe. Ces affouillements, excavations et exhaussements restent soumis à autorisation de voirie délivrée par le Conseil Départemental, le long des voies départementales.

STATIONNEMENT

STATIONNEMENT (ARTICLE 7 DE CHAQUE ZONE)

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisé dans ce qui suit, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Dans le cas d'opérations mixtes conjuguant par exemple : habitations, bureaux et commerces, le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité urbaine par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent présenter des dimensions réglementaires.

Au-delà de 1000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées.

Au-delà de 8 places de stationnement, le parking aérien sera paysager à raison de 1 arbre pour 4 places. Les arbres sont à planter dans l'environnement immédiat du parking aménagé.

Au-delà de 20 places il conviendra d'intégrer des espaces perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux ou techniques alternatives.

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celles-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation

Pour les commerces, les surfaces de réserves sont assimilées à celles des entrepôts.

Pour les opérations intégrant plusieurs « cellules » commerciales, le calcul du nombre de places de stationnement requis s'effectue sur la surface de plancher globale du projet hors espaces de circulation.

La surface d'une place de stationnement automobile se calcule en fonction de l'organisation de l'aire de stationnement sur la base des normes en vigueur,

Le calcul du nombre de places exigible est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0,5,

Construction neuve :

Pour les constructions et installations nouvelles, il doit être créé un minimum de places répondant aux besoins de stationnement induits tant pour les véhicules automobiles que pour les cycles.

Toute construction neuve supprimant un stationnement existant entraîne l'obligation de recréer un nombre de places équivalent.

Interventions sur le bâti existant

Pour les modifications sans création de surfaces de plancher d'un immeuble existant (réhabilitation, changement de destination à l'exception de la création de logement), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

Toutefois, en ce qui concerne les changements de destinations ayant pour effet la création de logements, il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire lorsque le changement de destination concerne d'anciens bureaux ou des commerces situés hors linéaires commerciaux.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Modalités d'application

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur le site :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à environ 300m de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

DESSERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLE 9 DE CHAQUE ZONE)

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Assainissement - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence d'un tel réseau, ou exceptionnellement lorsque la configuration de lieux ou la nature de l'activité le nécessite, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Tout rejet d'un dispositif individuel d'assainissement sur le domaine public routier départemental est interdit sauf lorsqu'aucun autre exutoire n'existe. Dans ce cas le rejet est soumis à une demande d'autorisation de voirie et devra respecter les conditions d'installation définies dans le règlement de la voirie départementale.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Assainissement - Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et altérer la qualité des milieux naturels. Les aires de stationnement peuvent contribuer à la gestion des eaux pluviales de surface.

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

L'évacuation des eaux pluviales, dont les volumes de ruissellement sont produits sur la parcelle, est prioritairement dirigée vers le réseau collectif enterré par l'intermédiaire de collecteurs et ouvrages adaptés. A défaut les eaux de ruissellement sont conduites par l'intermédiaire de collecteurs et ouvrages adaptés vers un fossé en capacité à recevoir les effluents.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Ainsi, les eaux de ruissellement provenant de parcelles riveraines ne doivent pas être empêchées de ruisseler. Au sortir de la parcelle, ce ruissellement doit être conduit vers un collecteur adapté. Le rejet des eaux de ruissellement sur un fond voisin ne doit pas entraîner de désordres sur la parcelle de ce fond ni d'atteintes aux biens de celui-ci.

Les eaux issues du ruissellement sur un total de places de stationnement supérieure à 12 devra faire l'objet d'un prétraitement avec un déshuileur avant tout rejet, tant dans le milieu naturel (fossé), que dans le réseau collectif.

Des dispositions spécifiques relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent être instituées par zone.

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

PROTECTION ET EVOLUTION DE L'ESPACE RURAL

BATIMENT PATRIMONIAL A PROTEGER ET POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLES 1, 2 ET 5 DE CHAQUE ZONE)

Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

Au sein de la zone A et N, le changement de destination d'une construction est autorisé vers le logement, l'hébergement touristique et hôtelier, la restauration, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les besoins d'une exploitation, dans les conditions suivantes :

- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale.
- Que le bâtiment concerné dispose de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière), en particulier au niveau des routes départementales.
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé
- Que le nombre de logements créés par bâtiment ne soit pas supérieur à 2
- Que l'emprise au sol du bâtiment existant faisant l'objet du changement de destination soit supérieure ou égale à 40 m².

Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée.

PETIT PATRIMOINE A PROTEGER (ARTICLES 1, 2 ET 5 DE CHAQUE ZONE)

Les calvaires et autres éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

ENTITE ARCHEOLOGIQUE A PRENDRE EN COMPTE DANS L'AMENAGEMENT (ARTICLES 1, 2 DE CHAQUE ZONE)

Le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

ELEMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

COURS D'EAU ET BERGES A PROTEGER (ARTICLES 1, 2 ET 6 DE CHAQUE ZONE)

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides repérées sur le document graphique du règlement (cf. ci-après) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif

ZONE HUMIDE A PRESERVER (ARTICLES 1, 2 ET 6 DE CHAQUE ZONE)

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide

Sont également interdit :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

L'objectif est de conserver le caractère humide de la zone.

ESPACE BOISE A PROTEGER (ARTICLES 1, 2 ET 6 DE CHAQUE ZONE)

Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être globalement protégés.

Les prescriptions permettant cette protection sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les espaces boisés repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages et opérations d'entretien nécessaires au maintien du bois ou à sa régénération.
- Le défrichement total ou partiel d'un boisement repéré peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Une replantation des surfaces sur la même unité foncière pourra être envisagée à titre de compensation.

HAIE OU ARBRE A PROTEGER POUR SA VALEUR ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGERE (ARTICLES 1, 2 ET 6 DE CHAQUE ZONE)

Les haies ou arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés sous réserve qu'ils ne font pas obstacle aux conditions de visibilité des usagers de la route aux carrefours, entre voies privées ou publiques ou du cote du petit rayon sur tout le développement des courbes tracées.

Les prescriptions permettant la préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire

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 haie existants à l'occasion d'un projet d'aménagement ou de construction devra être justifiée.

GRAND JARDIN A MAINTENIR

- Le règlement graphique du PLU fait apparaître une trame dite « grand jardin à maintenir ». Il s'agit des parcs des grandes demeures ou grandes parcelles bâties. Ces parcs participent à la qualité paysagère globale de la ville en ponctuant celle-ci de belles masses boisées.
- Ces jardins paysagers peuvent faire l'objet de coupes et abattages, être lotis ou bâtis, si ces actions d'aménagement ou d'entretien assurent la conservation des deux tiers de la masse boisée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à s'implanter.

La zone Urbaine est constituée des secteurs UA, UB, UC, UE, UEv, UG, UI, US dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à la centralité de la ville de Châteaubriant. A caractère mixte, elle accueille à la fois des fonctions résidentielles, des fonctions économiques et commerciales ou encore des équipements et des services diversifiés.

Elle comprend un sous-secteur UAa qui correspond à la centralité historique et au cœur d'agglomération.

Elle comprend un sous-secteur UAb qui correspond aux faubourgs denses et aux grands boulevards.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durables ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou sylvicole
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 3 mètres

- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2 ;

ARTICLE UA2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Habitation	- Logement - Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie existante - Entrepôt existant - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

Sont autorisés sous conditions :

- Les commerces de gros, industrie, entrepôts, sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances.
- seuls sont autorisés les industries et entrepôts existants à la date d'approbation du PLU ;
- Sur le linéaire commerçant identifié et figuré en annexe du présent règlement, le changement de destination d'un commerce ou d'une activité de service en habitation est autorisé aux conditions suivantes :
 - La surface (surface de vente et annexe) est inférieure à 30 m²
 - le local commercial n'est pas attenant à un autre commerce dont il peut aisément servir à son extension.

- Dans la bande de constructibilité restreinte, en dehors des constructions existantes, seuls sont autorisés, les garages et annexes de la construction principale.

Sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Peuvent déroger aux articles 3 à 9 :

- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- **Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.**

Lorsque le projet de constructions compose **un îlot significatif** en UA, les règles des articles 4, 6 et 7 ne s'appliquent pas. En dehors des généralités de l'article 5 qui s'appliquent, les autres dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas.

ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II –

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Pour tous secteurs

Les règles d’implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l’intérieur du terrain en fonction de bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à compter de l’alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile. La limite sur voie porte l’accès automobile de la parcelle.

Les bandes sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur de **15 m**
- bande de constructibilité **secondaire** : profondeur **au-delà de 15 m et jusqu’à 45m**
- bande de constructibilité **restreinte** : profondeur **au-delà de 45m**

Tolérance : la configuration d’une parcelle, combinée à une disposition technique, peut amener la construction à déroger aux principes applicables en vertu du présent article. Une tolérance de 2m est appliquée. La bande de constructibilité secondaire est ainsi portée à 47m.

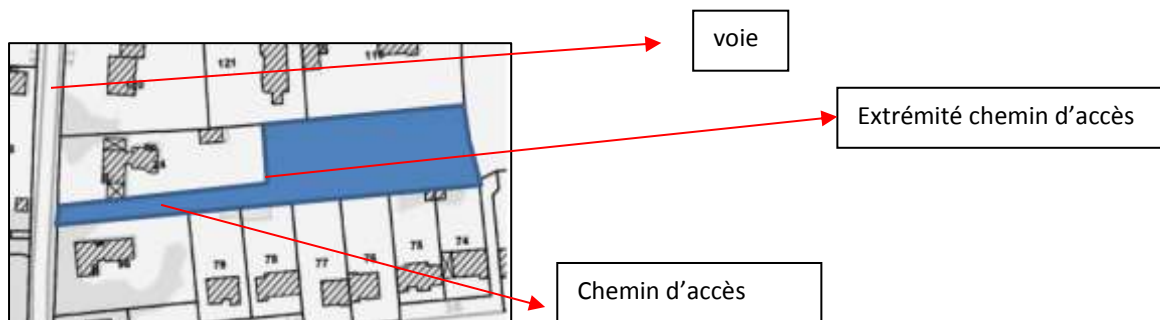
Lorsqu’une construction existe dans la bande de **constructibilité secondaire** qui ne respecte pas les principes énoncés ci-après, son aménagement, sa réfection sont possibles sous condition que le projet mis en œuvre n’augmente pas les nuisances sur les fonds voisins. Les extensions de cette construction devront se conformer aux règles édictées.

Lorsqu’une construction existe dans la bande de **constructibilité restreinte** qui ne respecte pas les principes énoncés ci-après, son aménagement, sa réfection sont possibles sous condition que le projet mis en œuvre n’augmente pas les nuisances sur les fonds voisins. Le changement de destination d’une annexe ou d’un garage vers une destination habitat est interdit. Par ailleurs, le projet limitera l’extension éventuelle de l’emprise au sol de la construction existante à au plus 10% des emprises existantes.

En dehors des abords de départementales pour lesquelles la marge de recul départementale est à respecter strictement, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque, en dehors de la bande de constructibilité restreinte, le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l’exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu’il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n’appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Pour les parcelles concernées par la trame « grand jardin à maintenir » pour lesquelles seules les règles de la constructibilité principale s’appliquent sur l’ensemble de la parcelle (règle d’implantation par rapport aux limites séparatives et règles de hauteur)

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU (dimensions inchangées) et dont le chemin d'accès cadastré est supérieur à 30m de long, compté depuis l'alignement sur voie, les règles de la bande de constructibilité secondaire s'appliquent au-delà de la bande des 45m, sur une profondeur de 45m comptée à partir de l'extrémité du chemin d'accès. Au-delà de ces 45m, s'appliquent les règles de la bande de constructibilité restreinte.



IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour tous secteurs dans la bande de constructibilité principale

50% au moins du nu des façades de constructions devra s'implanter à l'alignement.

Une implantation libre est admise dans une **bande de 6 m de large** depuis l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation dès lors que le front bâti est assuré en limite sur voie par l'implantation :

- d'un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 1.50m et 2.00 et composé selon son environnement :
 - Soit d'un mur,
 - Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille,
- D'un volume secondaire.

Pour tous les secteurs :

- Les volumes secondaires pourront s'implanter à l'alignement ou à 3 m minimum de l'alignement.
- Dans la bande de constructibilité principale : Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.
- Lorsque le front bâti existant résulte d'une implantation dominante qui déroge aux règles édictées, une implantation prolongeant ce front bâti pourra être imposée.
- Parcelles « en drapeau » lorsque la largeur de la parcelle portant l'accès est inférieure ou égale à 7.50m, les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.
- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas
 - aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti.
 - aux terrasses de moins de 40 m², de plain-pied ou implantée à plus de 15 cm du sol naturel, dès lors qu'elles respectent les articles 675 à 680 du code civil.
 - Aux parcelles concernées par la trame graphique « grand jardin à maintenir ». Pour ces parcelles, l'implantation sera soit à l'alignement pour tout ou partie de la construction, soit en retrait d'au moins un mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction de bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à compter de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

En UAa

- bande de constructibilité **principale** : En limite séparative ou en retrait d'au moins 1.90 m.
- bande de constructibilité **secondaire** : En limite séparative ou en retrait égal à la demi hauteur de la façade sans être inférieur à 3 m.
- bande de constructibilité **restreinte** : En limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m.

En UAb

- bande de constructibilité **principale** : En limite séparative ou en retrait d'au moins 3.00 m.
- bande de constructibilité **secondaire** : En limite séparative ou en retrait minimum de 3m.
- bande de constructibilité **restreinte** : En limite séparative ou en retrait minimum de 3 m.

Pour tous les secteurs dans la bande de constructibilité principale et secondaire :

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux terrasses de moins de 40 m², de plain-pied ou implantée à plus de 15 cm du sol naturel, dès lors qu'elles respectent les articles 675 à 680 du code civil.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes si cette dérogation n'entraîne pas de nuisance pour les fonds voisins.

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction de bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à compter de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

Les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère :

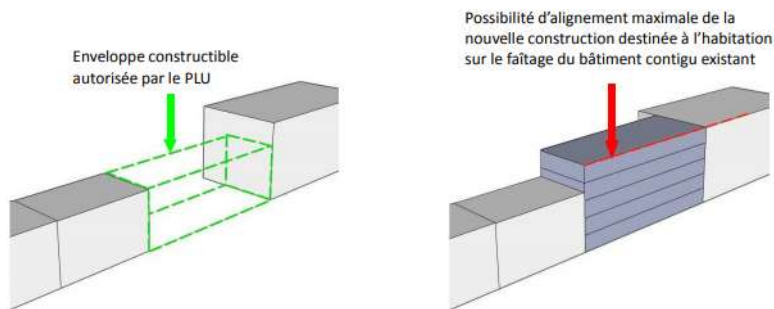
Pour tous les secteurs :

- Le gabarit maximal et la hauteur maximale sont définis par application des dispositions générales
- La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

Les hauteurs en UAa :

- Dans la bande de constructibilité **principale** :
 - la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions ne devra pas excéder **12 m** ;

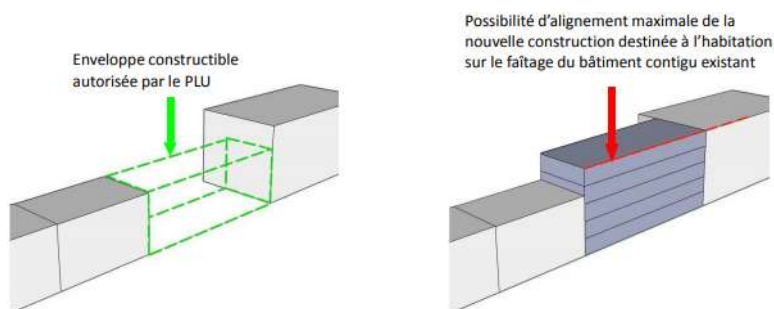
- Lorsque le bâtiment à édifier, soit sur une dent creuse, soit après démolition d'un bâtiment existant, jouxte une construction destinée majoritairement à de l'habitat, dont la hauteur déroge aux hauteurs maximales autorisées dans la zone ou son sous-secteur, la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur maximale peuvent s'aligner sur la construction existante, si la destination principale de la construction à édifier relève de l'habitat.



- Pour un bâtiment situé entre deux voies de niveaux différents, un dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute (c'est-à-dire la façade élevée sur la voie la plus basse), dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit.
- Dans la bande de constructibilité **secondaire** : la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions ne devra pas excéder **7.50m** ;
 - Toute construction implantée en limite séparative ne pourra présenter une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère excédant 4.00m.
- Dans la bande de constructibilité **restreinte** : la hauteur **totale** des constructions ne devra pas excéder **3.50m**

Les hauteurs en UAb

- Dans la bande de constructibilité **principale** : la hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne devra pas excéder **9 m** ;
 - Lorsque le bâtiment à édifier, soit sur une dent creuse, soit après démolition d'un bâtiment existant, jouxte une construction destinée majoritairement à de l'habitat, dont la hauteur déroge aux hauteurs maximales autorisées dans la zone ou son sous-secteur, la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur maximale peuvent s'aligner sur la construction existante, si la destination principale de la construction à édifier relève de l'habitat.



- Pour un bâtiment situé entre deux voies de niveaux différents, un dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute (c'est-à-dire la façade élevée sur la voie la plus basse), dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit.
- Dans la bande de constructibilité **secondaire**, en dehors des constructions existantes :

- la hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne devra pas excéder **4,00m** par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- lorsque le terrain présente une **pente supérieure à 1%** :
 - les façades implantées en bas de pente et à **plus de 10m** de la limite séparative lui faisant face, pourront présenter une hauteur ne dépassant pas **4.50m** par rapport au terrain naturel avant travaux.
 - Par ailleurs, afin d'éviter tout effet de belvédère, les terrasses implantées en bas de pente ne pourront excéder 50cm au-dessus du terrain naturel avant travaux.
 - Des plantations assureront une limitation des vues produites par ces dérogations aux règles générales.
- Toute construction implantée en limite séparative ne pourra présenter une hauteur **totale** excédant 4.00m.
- Dans la bande de constructibilité **restreinte** :
 - En dehors des constructions existantes, la hauteur **totale** des constructions ne devra pas excéder **3.50m**

ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

GENERALITES

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

OUVERTURES

Pour tous les secteurs :

- Les ouvrages en saillie devront être en harmonie avec la construction.
- Les fenêtres de toit, les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture et ne présenter qu'un débord limité.
- De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être composé.

Secteur UAb : dans la bande de constructibilité secondaire et restreinte :

- Les percements de la façade ou des pignons pour créer des ouvertures ne doivent porter que sur le rez de jardin et le sous-sol. Les niveaux hauts de la construction ne disposeront que d'ouvertures générant des vues sur les fonds voisins, implantées dans le plan de la toiture.
- lorsque le terrain présente une **pente supérieure à 1%** :
 - pour réduire le risque de vues surplombant les fonds voisins, les façades implantées en bas de pente et à **plus de 10m** de la limite séparative lui faisant face, dont la hauteur à l'égout du

toit excède 4m, ne pourront être percées d'ouvertures dépassant la côte de 4m comptée depuis le terrain naturel.

TOITURES

Le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

CLOTURES

La clôture sur voie sera composée :

- d'un mur n'excédant pas 1.50m,
- ou d'un muret doublé ou non d'une haie, le tout n'excédant pas 1.50m,
- ou d'un mur bahut surmonté d'une grille le tout n'excédant pas 2.00m, doublé ou non d'une haie.

Son aspect, ses dimensions et ses matériaux sont en harmonie avec la construction principale.

Sur l'ensemble des limites, la clôture tient compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci et son environnement. Des dispositifs assurant une bonne insertion sont envisageables.

ANNEXES

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Dans les bandes de constructibilité secondaire et restreinte, les talus plantés de haies, situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » des dispositions générales.

ARTICLE UA7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone UA, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Il pourra être demandé que des besoins spécifiques au projet envisagé soient satisfaits.
- Les règles minimales ci-dessous s'appliquent

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Habitation	- Logement collectif	Les besoins en stationnement de l'existant sont considérés comme suffisants et acquis Extension du nombre de logement sans extension de l'emprise bâtie : 0 place supplémentaire Extension du nombre de logement après changement de destination : 1 place pour 2 logements. Le calcul des besoins prendra en compte les droits déjà acquis par le bâti faisant l'objet du changement de destination Extension du nombre de logement avec extension de l'emprise bâtie : 1 place pour 2 logements + 1 place vélo pour deux logements
	- Logement individuel	Création de logement : 1 place par logement Création de logement après changement de destination : 1 place par logement. Le calcul des besoins prendra en compte les droits déjà acquis par le bâti faisant l'objet du changement de destination
	- Hébergement (foyer, résidence seniors...)	1 place pour 3 résidents et une place pour deux employés
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,	Les besoins sont réputés satisfaits
	- Restauration,	Les besoins sont réputés satisfaits
	- Commerce de gros,	1 place par fraction complète de 100m ² de surface de vente
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	A partir de 300m ² de surface de plancher : 1 place par fraction complète de 50m ²
	- Hébergement hôtelier et touristique,	Selon les besoins du projet
	- Cinéma	Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Les besoins sont réputés satisfaits
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Les besoins sont réputés satisfaits
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Les besoins sont réputés satisfaits

	- Salles d'art et de spectacles,	Les besoins sont réputés satisfaits
	- Équipements sportifs,	Les besoins sont réputés satisfaits
	- Autres équipements recevant du public	Les besoins sont réputés satisfaits
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,	Selon les besoins du projet
	- Entrepôt	Selon les besoins du projet
	- Bureau	1 place par fraction complète de 40m ²
	- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UA9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement à la zone UAa et UAb, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

Sauf impossibilité technique justifiée, toute construction nouvelle, extension, aménagement d'espace extérieur, augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 65 m² devra gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement produit par une pluie décennale sur la surface imperméabilisée créée. Le débit de fuite autorisé sera limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'un lotissement ou programme ayant fait l'objet d'une gestion intégrée des eaux pluviales (exemple : parcelle du lotissement des Briotais, lotissement qui dispose d'un bassin de rétention calibré pour recevoir les eaux pluviales de l'opération et les restituer dans le réseau en respectant un débit de fuite validé).

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone urbanisée à vocation principale d'habitat.

Cette zone comprend 3 secteurs :

- **UBa** : secteurs urbains diversifiés à dominante d'habitat résidentiel à caractère pavillonnaire dense comprenant de l'habitat collectif, des équipements et des activités artisanales compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- **UBb** : secteurs urbains d'habitat résidentiel à caractère pavillonnaire dominant
- **UBc** : secteur urbain spécifique de la Ville aux roses ;

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durable ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes et éventuellement les dispositions graphiques plus précises concernant notamment les marges de recul le long des voies classées à grande circulation.

CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou sylvicole
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 3 mètres
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB2 ;

ARTICLE UB2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Habitation	- Logement - Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie existante - Entrepôt existant - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

Sont autorisés sous conditions :

- Les commerces de gros, industrie, entrepôts sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances.
- Les industries et entrepôts existants à la date d'approbation du PLU
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- Dans la bande de constructibilité restreinte, en dehors des constructions existantes, seuls sont autorisés, les garages et annexes de la construction principale.

Sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Peuvent déroger aux articles 3 à 9 :

- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- **Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.**

Lorsque le projet de constructions compose **un îlot significatif** en UB, les règles des articles 4, 6 et 7 ne s'appliquent pas. En dehors des généralités de l'article 5 qui s'appliquent, les autres dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas.

ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II –

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : GENERALITES

Pour les secteurs UBa et UBb :

Les règles d’implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l’intérieur du terrain en fonction de bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à compter de l’alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile. La limite sur voie porte l’accès automobile de la parcelle.

Les bandes sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur de **20 m**
- bande de constructibilité **secondaire** : profondeur **au-delà de 20 m et jusqu’à 45m**
- bande de constructibilité **restreinte** : profondeur **au-delà de 45m**

Tolérance : la configuration d’une parcelle, combinée à une disposition technique, peut amener la construction à déroger aux principes applicables en vertu du présent article. Une tolérance de 2m est appliquée à condition que celle-ci n’induisse aucun trouble supplémentaire pour les fonds voisins (vues créées notamment). La bande de constructibilité principale est ainsi portée à 22m et la bande secondaire est ainsi portée à 47m.

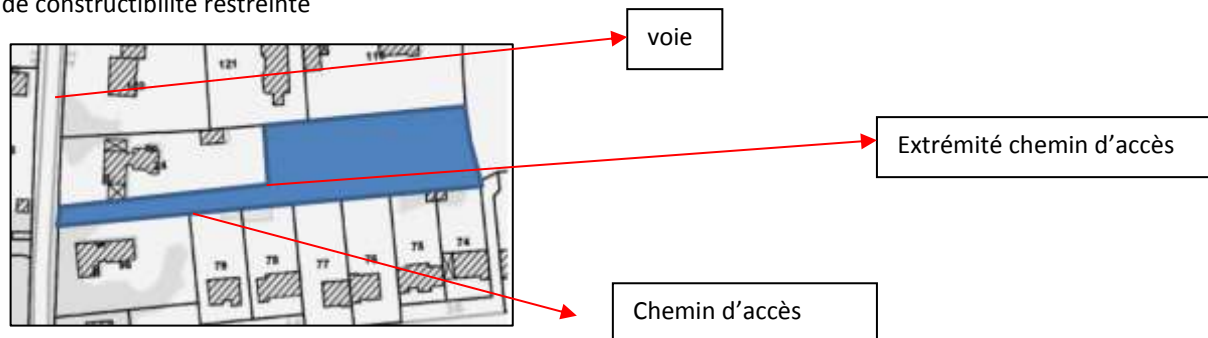
Lorsqu’une construction existe dans la bande de **constructibilité secondaire** qui ne respecte pas les principes énoncés ci-après, son aménagement, sa réfection sont possibles sous condition que le projet mis en œuvre n’augmente pas les nuisances sur les fonds voisins. Les extensions de cette construction devront se conformer aux règles édictées..

Lorsqu’une construction existe dans la bande de **constructibilité restreinte** qui ne respecte pas les principes énoncés ci-après, son aménagement, sa réfection sont possibles sous condition que le projet mis en œuvre n’augmente pas les nuisances sur les fonds voisins. Le changement de destination d’une annexe ou d’un garage vers une destination habitat est interdit. Par ailleurs, le projet limitera l’extension éventuelle de l’emprise au sol de la construction existante à au plus 10% des emprises existantes.

En dehors des abords de départementales pour lesquelles la marge de recul est à respecter strictement, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque, en dehors de la bande de constructibilité restreinte, le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l’exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu’il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n’appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Pour les parcelles concernées par la trame « grand jardin à maintenir » pour lesquelles seules les règles de la constructibilité principale s’appliquent sur l’ensemble de la parcelle (règle d’implantation par rapport aux limites séparatives et règles de hauteur),

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU (dimensions inchangées) et dont le chemin d'accès cadastré est supérieur à 30m de long, compté depuis l'alignement sur voie, les règles de la bande de constructibilité secondaire s'appliquent au-delà de la bande des 45m, sur une profondeur de 45m comptée à partir de l'extrémité du chemin d'accès. Au-delà de ces 45m, s'appliquent les règles de la bande de constructibilité restreinte



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UBa dans la bande de constructibilité principale :

A défaut d'alignement, l'implantation des constructions respectera les dispositions suivantes :

- Respect de la continuité des implantations dominantes pour au moins 50% de la façade sur rue.
- A défaut d'alignement dominant, l'implantation de fera :
 - à l'alignement pour au moins 50% de la façade sur rue ou avec un **recul minimal de 4m** pour toute construction d'une hauteur supérieure à 3.50m.
 - librement pour toute construction d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50m. Les volumes secondaires, d'une hauteur supérieure à 3.50m pourront s'implanter à l'alignement ou à 3 m minimum de l'alignement.
- Une implantation différente pourra être exigée pour satisfaire à l'objectif d'insertion paysagère et urbaine du projet.

En secteur UBb dans la bande de constructibilité principale :

L'implantation des constructions se fera :

- A l'alignement pour au moins 50% de la façade sur rue ou avec un **recul minimal de 4m** pour toute construction d'une hauteur supérieure à 3.50m.
- librement pour toute construction d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50m. Les volumes secondaires, d'une hauteur supérieure à 3.50m pourront s'implanter à l'alignement ou à 3 m minimum de l'alignement.
- Une implantation différente pourra être exigée pour satisfaire à l'objectif d'insertion paysagère et urbaine du projet.

En secteur UBc dans la bande de constructibilité principale :

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, l'implantation des constructions se fera librement.

Pour tous les secteurs :

Dans la bande de **constructibilité principale** des règles d'implantation différentes à celles présentées ci-avant sont possibles :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation en prolongement de celles-ci sans réduire le recul existant.
- Pour les parcelles « en drapeau », lorsque la largeur de la parcelle portant l'accès est inférieure ou égale à 7.50m. Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.

Par ailleurs, les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti.
- aux terrasses de moins de 40 m², de plain-pied ou implantée à plus de 15 cm du sol naturel, dès lors qu'elles respectent les articles 675 à 680 du code civil.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, en dehors des abords de départementales pour lesquelles la marge de recul est à respecter strictement,
- lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Aux parcelles concernées par la trame graphique « grand jardin à maintenir ». Pour ces parcelles, l'implantation sera soit à l'alignement pour tout ou partie de la construction, soit en retrait d'au moins un mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction de bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à compter de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

En UBa et UBb

- bande de constructibilité **principale** En limite séparative ou en retrait égal à la demi hauteur de la façade sans être inférieur à 3 m.
- bande de constructibilité **secondaire** : En limite séparative ou en retrait minimum de 3 m.
- bande de constructibilité **restreinte** : En limite séparative pour toute construction d'une hauteur inférieure à 3.50m ou en retrait minimum de 5 m.

En UBc

- En limite séparative ou en retrait égal à la demi hauteur de la façade sans être inférieur à 3 m.

Pour les secteurs UBa et UBb :

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux terrasses de moins de 40 m², de plain-pied ou implantée à plus de 15 cm du sol naturel, dès lors qu'elles respectent les articles 675 à 680 du code civil.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes si cette dérogation n'entraîne pas de nuisance pour les fonds voisins.

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction de bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à compter de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

Pour tous les secteurs :

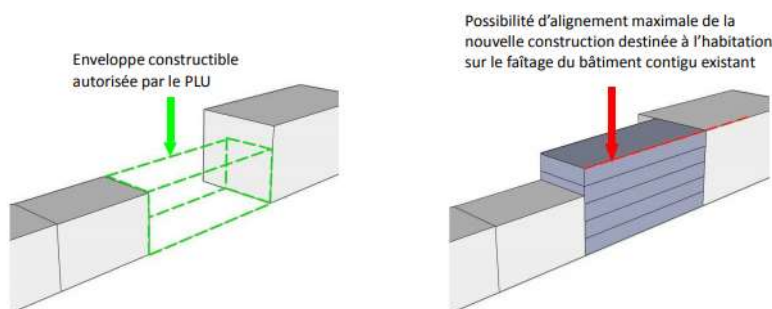
- Le gabarit maximal et la hauteur maximale sont définis par application des dispositions générales
- La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

Les hauteurs en UBa

- la hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne devra pas excéder **9 m** ;

Les hauteurs en UBb

- Dans la bande de constructibilité **principale** : la hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne devra pas excéder **7.5 m** ;
 - Lorsque le bâtiment à édifier, soit sur une dent creuse, soit après démolition d'un bâtiment existant, jouxte une construction destinée majoritairement à de l'habitat, dont la hauteur déroge aux hauteurs maximales autorisées dans la zone ou son sous-secteur, la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur maximale peuvent s'aligner sur la construction existante, si la destination principale de la construction à édifier relève de l'habitat.



- Pour un bâtiment situé entre deux voies de niveaux différents, un dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute (c'est-à-dire la façade élevée sur la voie la plus basse), dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit.
- Dans la bande de constructibilité **secondaire**, en dehors des constructions existantes :
 - la hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne devra pas excéder **4,00m** par rapport au terrain naturel avant travaux ;
 - lorsque le terrain présente une **pente supérieure à 1%** :
 - les façades implantées en bas de pente et à **plus de 10m** de la limite séparative lui faisant face, pourront présenter une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne dépassant pas **4.50m** par rapport au terrain naturel avant travaux.
 - Par ailleurs, afin d'éviter tout effet de belvédère, les terrasses implantées en bas de pente ne pourront excéder 50cm au-dessus du terrain naturel avant travaux.
 - Des plantations assureront une limitation des vues produites par ces dérogations aux règles générales.

- Toute construction implantée en limite séparative ne pourra présenter une hauteur **totale** excédant 4.00m.
- Dans la bande de constructibilité **restreinte** :
 - En dehors des constructions existantes, la hauteur **totale** des constructions ne devra pas excéder **3.50m**

Les hauteurs en UBc :

La hauteur des constructions s'appréciera par sa capacité à s'insérer harmonieusement dans son environnement.

ARTICLE UB 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

GENERALITES

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

OUVERTURES

Pour tous les secteurs :

- Les ouvrages en saillie devront être en harmonie avec la construction.
- Les fenêtres de toit, les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture et ne présenter qu'un débord limité.
- De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être composé.

Secteur UBb : dans la bande de constructibilité secondaire et restreinte :

- Les percements de la façade ou des pignons pour créer des ouvertures ne doivent porter que sur le rez de jardin et le sous-sol. Les niveaux hauts de la construction ne disposeront que d'ouvertures générant des vues sur les fonds voisins, implantées dans le plan de la toiture.
- lorsque le terrain présente une **pente supérieure à 1%** :
 - pour réduire le risque de vues surplombant les fonds voisins, les façades implantées en bas de pente et à **plus de 10m** de la limite séparative lui faisant face, dont la hauteur à l'égout du toit excède 4m, ne pourront être percées d'ouvertures dépassant la cote de 4m comptée depuis le terrain naturel.

TOITURES

Le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

CLOTURES

Sur l'ensemble des limites, la clôture tient compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

La clôture sur voie n'excédera pas 1.50m,

- Exception faite d'un mur bahut surmonté d'une grille le tout n'excédant pas 2.00m, doublé ou non d'une haie.
- Les claustras bois sont interdits.

Son aspect, ses dimensions et ses matériaux sont en harmonie avec la construction principale.

La clôture en limite séparative n'excédera pas 1.50m :

- Exception faite d'un mur d'une hauteur de 2m possible sur 4 m de long maximum, dans le prolongement de la construction.

Son aspect, ses dimensions et ses matériaux sont en harmonie avec la construction principale.

ANNEXES

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

ARTICLE UB 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Dans les bandes de constructibilité secondaire et restreinte, les talus plantés de haies, situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » des dispositions générales.

ARTICLE UB 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone UA, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Il pourra être demandé que des besoins spécifiques au projet envisagé soient satisfaits.
- Les règles minimales ci-dessous s'appliquent

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Habitation	- Logement individuel	Les besoins en stationnement de l'existant sont considérés comme suffisants et acquis <u>En zone UBa et UBc</u> Extension du nombre de logement sans extension de l'emprise bâtie : 0 place supplémentaire

		Extension du nombre de logement avec extension de l'emprise bâtie : 1 place par logement Extension du nombre de logement après changement de destination : 1 place par logement. Le calcul des besoins prendra en compte les droits déjà acquis par le bâti faisant l'objet du changement de destination Création de logement : 1 place par logement. <u>En zone UBb</u> Extension du nombre de logement sans extension de l'emprise bâtie : 0 place supplémentaire Extension du nombre de logement avec extension de l'emprise bâtie : 2 places par logement Extension du nombre de logement après changement de destination : 2 places par logement. Le calcul des besoins prendra en compte les droits déjà acquis par le bâti faisant l'objet du changement de destination Création de logement : 1 place par logement dans le périmètre ORT, 2 places au delà.
	- Logement collectif	Les besoins en stationnement de l'existant sont considérés comme suffisants et acquis <u>En zone UBa</u> Création de logement : 1 place pour 2 logements Extension du nombre de logement sans extension de l'emprise bâtie : 0 place supplémentaire Extension du nombre de logement avec extension de l'emprise bâtie : 1 place pour 2 logements Extension du nombre de logement après changement de destination : 1 place pour 2 logements. Le calcul des besoins prendra en compte les droits déjà acquis par le bâti faisant l'objet du changement de destination <u>En zone UBb</u> Création de logement : 1 place pour 2 logements Extension du nombre de logement sans extension de l'emprise bâtie : 1 place par logement supplémentaire Extension du nombre de logement avec extension de l'emprise bâtie : 1 place par logement supplémentaire Extension du nombre de logement après changement de destination : 1 place par logement. Le calcul des besoins prendra en compte les droits déjà acquis par le bâti faisant l'objet du changement de destination
	- Hébergement (foyer, résidence seniors...)	1 place pour 3 résidents et une place pour deux employés
Commerce et activités de	- Artisanat et commerce de détail,	Les besoins sont réputés satisfaits

service	- Restauration,	Les besoins sont réputés satisfaits
	- Commerce de gros,	1 place par fraction complète de 100m ² de surface de vente
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	A partir de 300m ² de surface de plancher : 1 place par fraction complète de 50m ²
	- Hébergement hôtelier et touristique,	Selon les besoins du projet
	- Cinéma	Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Les besoins sont réputés satisfaits
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Les besoins sont réputés satisfaits
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Les besoins sont réputés satisfaits
	- Salles d'art et de spectacles,	Les besoins sont réputés satisfaits
	- Équipements sportifs,	Les besoins sont réputés satisfaits
	- Autres équipements recevant du public	Les besoins sont réputés satisfaits
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,	Selon les besoins du projet
	- Entrepôt	Selon les besoins du projet
	- Bureau	Les besoins sont réputés satisfaits 1 place par fraction complète de 40m ²
	- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UB 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement à la zone UB, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

Sauf impossibilité technique justifiée, toute construction nouvelle, extension, aménagement d'espace extérieur, augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 65 m² devra gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement produit par une pluie décennale sur la surface imperméabilisée créée. Le débit de fuite autorisé sera limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'un lotissement ou programme ayant fait l'objet d'une gestion intégrée des eaux pluviales (exemple : parcelle du lotissement des Briotais, lotissement qui dispose d'un bassin de rétention calibré pour recevoir les eaux pluviales de l'opération et les restituer dans le réseau en respectant un débit de fuite validé).

ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond à des secteurs accueillant les établissements commerciaux d'une surface de vente ne pouvant trouver à s'implanter en priorité dans le centre-ville, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements programmés à court terme.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durables ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- les enseignes d'une surface de vente inférieure à 300m².
- Les constructions et opérations à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2 ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les parcs d'attractions, les parcs résidentiels de loisirs et les aires de jeux et de sports extérieurs, ouverts au public ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;

ARTICLE UC2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Habitation	- Logement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie existante - Entrepôt existant - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'extension des constructions existantes dont la destination est non autorisée sur la zone, à condition qu'elle n'excède pas un tiers de la surface de plancher des constructions existantes
- Le logement de gardiennage intégré à la construction.
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE UC3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait imposé, les constructions seront implantées **en retrait de 6 m minimum de l'alignement des voies**.

- Toutefois, les constructions d'une hauteur au faîtage ou acrotère n'excédant pas 4m, peuvent être implantées dans la bande de recul.

En dehors des abords de départementales pour lesquelles la marge de recul est à respecter strictement, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsque le projet de construction est inclus dans l'aménagement d'un îlot significatif.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.
- Parcelles « en drapeau » lorsque la largeur de la parcelle portant l'accès est inférieure ou égale à 7.50m, les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.
- Aux annexes qui ne participent pas à l'édification d'un front bâti

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En limite séparative ou en retrait d'au moins 3.00 m. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, le mur à l'alignement sera de type mur coupe-feu.

- Lorsque la limite séparative donne sur une zone d'habitation l'implantation se fera à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieure à 6 mètres

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UC 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE UC 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » des dispositions générales.

ARTICLE UC 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone UC, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Il pourra être demandé que des besoins spécifiques au projet envisagé soient satisfaits.
- Les règles minimales ci-dessous s'appliquent

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,	Artisanat : Selon les besoins du projet Commerce d'une surface de vente entre 300 m ² et 1 000 m ² : 2 places pour 50 m ² : Commerce d'une surface de vente supérieure à 1000 ² : 4 places pour 50 m ² :
	- Restauration,	1 place pour 2 tables
	- Commerce de gros,	2 places par fraction complète de 100m ² de surface de vente
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	A partir de 300m ² de surface de plancher : 1 place par fraction complète de 50m ²
	- Hébergement hôtelier et touristique,	1 place pour 2 chambres
	- Cinéma	Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
	- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,	Selon les besoins du projet
	- Entrepôt	Selon les besoins du projet
	- Bureau	1 place par fraction complète de 40m ²
	- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UC 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement à la zone UC, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Sauf impossibilité technique justifiée, toute construction nouvelle, extension, aménagement d'espace extérieur, générant une surface imperméabilisée de plus de 150 m² devra gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement produit par une pluie décennale sur la surface imperméabilisée créée. Le débit de fuite autorisé sera limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'un lotissement ou programme ayant fait l'objet d'une gestion intégrée des eaux pluviales.
- L'aménagement d'une parcelle non bâtie supérieure à 3 500 m² fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau visant à assurer au sortir de la parcelle, un volume d'eau de ruissellement, dans le réseau collecteur, n'excédant pas les valeurs imposées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune.

ZONE UE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux équipements et activités sportifs, culturels, de loisirs et touristiques (*hébergement hôtelier, restauration, complexe sportif ou culturel...*).

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durable ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- Le stationnement isolé des caravanes;
- Les dépôts de véhicules contenant dix unités et plus ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

ARTICLE UE2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Commerce et activités de service	- Restauration, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hébergement hôtelier et touristique, - Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Entrepôt existant - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

Sont autorisés sous conditions :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment :

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées à **l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement**.

- Toutefois, les constructions d'une hauteur au faîtage ou acrotère n'excédant pas 4m, peuvent être implantées dans la bande de recul.

En dehors des abords de départementales pour lesquelles la marge de recul est à respecter strictement, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsque le projet de construction est inclus dans l'aménagement d'un îlot significatif.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.
- Parcelles « en drapeau » lorsque la largeur de la parcelle portant l'accès est inférieure ou égale à 7.50m, les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.
- Aux annexes qui ne participent pas à l'édification d'un front bâti

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En limite séparative ou en retrait d'au moins 3.00 m. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, le mur à l'alignement sera de type mur coupe-feu
- Lorsque la limite séparative donne sur une zone d'habitation l'implantation se fera à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieure à 6 mètres

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE UE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Dans les bandes de constructibilité secondaire et restreinte, les talus plantés de haies, situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » des dispositions générales.

ARTICLE UE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone UE, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Il pourra être demandé que des besoins spécifiques au projet envisagé soient satisfaits.
- Les règles minimales ci-dessous s'appliquent

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Commerce et activités de service	- Restauration,	1 place pour 2 tables
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	A partir de 300m ² de surface de plancher : 1 place par fraction complète de 50m ²
	- Hébergement hôtelier et touristique,	1 place pour 2 chambres
	- Cinéma	Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
	- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

destinations de constructions	sous-destinations
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Entrepôt existant - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement à la zone UE, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Sauf impossibilité technique justifiée, toute construction nouvelle, extension, aménagement d'espace extérieur, générant une surface imperméabilisée de plus de 150 m² devra gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement produit par une pluie décennale sur la surface imperméabilisée créée. Le débit de fuite autorisé sera limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'un lotissement ou programme ayant fait l'objet d'une gestion intégrée des eaux pluviales.

ZONE UEv

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEv

La zone UEv est une zone urbanisée destinée à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Elle admet principalement l'habitat et les équipements nécessaires à leur accueil dont notamment les résidences mobiles.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durables ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UEv1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules contenant dix unités et plus ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UEv 2 ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

ARTICLE UEv 2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Habitation	- Logement - Hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Autres équipements recevant du public

Sont autorisés sous conditions :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment :

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE UEv 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UEv 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait imposé, les constructions seront implantées à **l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement**.

- Toutefois, les constructions d'une hauteur au faîtage ou acrotère n'excédant pas 4m, peuvent être implantées dans la bande de recul.

En dehors des abords de départementales pour lesquelles la marge de recul est à respecter strictement, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsque le projet de construction est inclus dans l'aménagement d'un îlot significatif.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.
- Parcelles « en drapeau » lorsque la largeur de la parcelle portant l'accès est inférieure ou égale à 7.50m, les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.
- Aux annexes qui ne participent pas à l'édification d'un front bâti

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Lorsque la limite séparative donne sur une zone d'habitation l'implantation se fera à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UEv 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE UEv 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Dans les bandes de constructibilité secondaire et restreinte, les talus plantés de haies, situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » des dispositions générales.

ARTICLE UEv 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone UEv, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Il pourra être demandé que des besoins spécifiques au projet envisagé soient satisfaits.
- Les règles minimales ci-dessous s'appliquent

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Habitation	- Logement	2 places par logement
	- Hébergement	1 place par hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UEv 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UEv 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement à la zone UEv, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Sauf impossibilité technique justifiée, toute construction nouvelle, extension, aménagement d'espace extérieur, générant une surface imperméabilisée de plus de 150 m² devra gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement produit par une pluie décennale sur la surface imperméabilisée créée. Le débit de fuite autorisé sera limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'un lotissement ou programme ayant fait l'objet d'une gestion intégrée des eaux pluviales.

ZONE UG

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG est une zone urbanisée à vocation principale d'activités pouvant admettre du tertiaire, du service, du commerce, de l'artisanat, des équipements, de l'industrie légère.

L'habitat y est admis sous condition d'être associé à un programme bâti diversifié en destinations.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durables ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UG1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'activités tertiaires ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules contenant dix unités et plus ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UG 2 ;

ARTICLE UG2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Habitation	- Logement - Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

Sont autorisés sous conditions :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment :

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE UG3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UG 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait imposé, les constructions seront implantées à **l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement**.

- Toutefois, les constructions d'une hauteur au faîtage ou acrotère n'excédant pas 4m, peuvent être implantées dans la bande de recul.

En dehors des abords de départementales pour lesquelles la marge de recul est à respecter strictement, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsque le projet de construction est inclus dans l'aménagement d'un îlot significatif.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.
- Parcelles « en drapeau » lorsque la largeur de la parcelle portant l'accès est inférieure ou égale à 7.50m, les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.
- Aux annexes qui ne participent pas à l'édification d'un front bâti

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En limite séparative ou en retrait d'au moins 3.00m. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, le mur à l'alignement sera de type mur coupe-feu.
- Lorsque la limite séparative donne sur une zone d'habitation l'implantation se fera à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UG 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE UG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Dans les bandes de constructibilité secondaire et restreinte, les talus plantés de haies, situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » des dispositions générales.

ARTICLE UG 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone UE, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Il pourra être demandé que des besoins spécifiques au projet envisagé soient satisfaits.
- Les règles minimales ci-dessous s'appliquent

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Habitation	- Logement collectif	1 place par logement.
	- Hébergement (foyer, résidence seniors...)	1 place pour 3 résidents et une place pour deux employés
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,	Pour les constructions de plus de 300m ² : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m ² de surface de plancher
	- Restauration,	1 place pour 2 tables
	- Commerce de gros,	1 place par fraction complète de 100m ²
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place par fraction complète de 50m ²
	- Hébergement hôtelier et touristique,	1 place pour 2 lits
	- Cinéma	Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
	- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,	Selon les besoins du projet
	- Entrepôt	Selon les besoins du projet
	- Bureau	1 place par fraction complète de 40m ²
	- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UG 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UG 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE UI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux et les industries «*lourdes*», ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements programmés à court terme.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durables ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UI1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'activités ;
- Les constructions à usage agricole ;
- les commerces de détail.
- L'artisanat autre que celui précisé en UI2
- Les constructions et opérations à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légère de loisirs ;

- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules contenant dix unités et plus en dehors d'une activité de garagiste ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UI 2 ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UI 2 ;

ARTICLE UI2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hébergement hôtelier et touristique, - Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

Sont autorisés sous conditions :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Le logement de gardiennage intégré à la construction.
- L'artisanat de production qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des autres zones de la commune

- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment :

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE UI3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait imposé, les constructions seront implantées **en retrait de 6 m minimum de l'alignement**.

- Toutefois, les constructions d'une hauteur au faîtage ou acrotère n'excédant pas 4m, peuvent être implantées dans la bande de recul.

En dehors des abords de départementales pour lesquelles la marge de recul est à respecter strictement, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsque le projet de construction est inclus dans l'aménagement d'un îlot significatif.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.
- Parcelles « en drapeau » lorsque la largeur de la parcelle portant l'accès est inférieure ou égale à 7.50m, les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.
- Aux annexes qui ne participent pas à l'édification d'un front bâti

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En limite séparative ou en retrait d'au moins 3.00m. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, le mur à l'alignement sera de type mur coupe-feu.
- Lorsque la limite séparative donne sur une zone d'habitation l'implantation se fera à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UI 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE UI 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Dans les bandes de constructibilité secondaire et restreinte, les talus plantés de haies, situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » des dispositions générales.

ARTICLE UI 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone UI, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Il pourra être demandé que des besoins spécifiques au projet envisagé soient satisfaits.
- Les règles minimales ci-dessous s'appliquent

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Commerce et activités de service	- Artisanat	Pour les constructions de plus de 300m ² : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m ² de surface de plancher
	- Restauration,	1 place pour 2 tables
	- Commerce de gros,	1 place par fraction complète de 100m ²
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place par fraction complète de 50m ²
	- Hébergement hôtelier et touristique,	1 place pour 2 lits
	- Cinéma	Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
	- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,	Selon les besoins du projet
	- Entrepôt	Selon les besoins du projet
	- Bureau	1 place par fraction complète de 40m ²
	- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UI 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UI 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement à la zone UI, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Sauf impossibilité technique justifiée, toute construction nouvelle, extension, aménagement d'espace extérieur, générant une surface imperméabilisée de plus de 150 m² devra gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement produit par une pluie décennale sur la surface imperméabilisée créée. Le débit de fuite autorisé sera limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'un lotissement ou programme ayant fait l'objet d'une gestion intégrée des eaux pluviales.
- L'aménagement d'une parcelle non bâtie supérieure à 3 500 m² fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau visant à assurer au sortir de la parcelle, un volume d'eau de ruissellement, dans le réseau collecteur, n'excédant pas les valeurs imposées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune.

ZONE US

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

La zone US est une zone d'activités dédiée à la mise en œuvre de projets de production d'énergie.
L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durables ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

CHAPITRE I –

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE US1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules contenant dix unités et plus ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article US 2 ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article US 2 ;

ARTICLE US2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie, - Entrepôt, - Bureau,

Activités, usages et affectations du sols autorisés sous conditions :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE US3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE US4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portées sur le plan, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en **retrait de 1 m minimum**, à compter de cet alignement.

- Toutefois, les constructions d'une hauteur au faîtage ou acrotère n'excédant pas 4m, peuvent être implantées dans la bande de recul.

En dehors des abords de départementales pour lesquelles la marge de recul est à respecter strictement, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsque le projet de construction est inclus dans l'aménagement d'un îlot significatif.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.
- aux parcelles « en drapeau » lorsque la largeur de la parcelle portant l'accès est inférieure ou égale à 7.50m. les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.
- Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti.
- Aux annexes qui ne participent pas à l'édification d'un front bâti

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative ou en retrait d'au moins 1.00 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

Sans objet

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives ou aux voies et emprises publiques sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,

- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général.

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE US5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE US6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Dans la bande de constructibilité restreinte, les talus plantés situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE US7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone US, s'appliquent les dispositions suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
--------------	-------------------	------------------------------------

Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
	- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,	Selon les besoins du projet
	- Entrepôt	Selon les besoins du projet
	- Bureau	1 place par fraction complète de 40m ²

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE US8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE US9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

La zone AU, ou zone à urbaniser comprend les secteurs non urbanisés de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à s'implanter.

La zone A URBANISER est constituée de différents secteurs : 1AUBb, 1AUBa, 1AUe et 1AUi

Le règlement des zones 1AU renvoie aux règles de la zone indiquée :

- Exemple : zone 1AUe : se référer aux règles de la zone UE
- 1 AUi : se référer aux règles de la zone UI
- 1AUBb : se référer aux règles de la zone UBb

Elle comprend aussi des zones 2AU.

Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durables ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes à la zone U de même indice.

Exemple :

- zone 1AUe : se référer aux règles de la zone UE
- zone 1 AUi : se référer aux règles de la zone UI

CHAPITRE I –

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Toute destination, sous-destination, activité et usages et affectations, interdits dans les règlements de zones référentes

Sont de plus interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

ARTICLE 1AU2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés les destinations et sous-destinations suivantes

- Toute destination, sous-destination, autorisées dans les règlements de zones référentes
- Les occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter les dispositions prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour l'ensemble de chaque zone :
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve :
 - qu'elle respecte un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement, les indications graphiques des plans de zonage ainsi que les orientations et recommandations du projet d'aménagement et de développement durable ;
 - que l'aménageur prenne en charge les travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires à son opération.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de la zone référente s'appliquent

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles de la zone référente s'appliquent

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de la zone référente s'appliquent

ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Dans la bande de constructibilité restreinte, les talus plantés situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE 1AU7 : STATIONNEMENT :

Les règles de la zone référente s'appliquent

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U1AU8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les règles de la zone référente s'appliquent

ARTICLE 1AU9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les règles de la zone référente s'appliquent

ZONE 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

CHAPITRE I –

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 2AU1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2AU2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés les destinations et sous-destinations suivantes

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations respecteront les implantations dominantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

ARTICLE 2AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE 2AU7 : STATIONNEMENT :

Sans objet

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AU8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Sans objet

ARTICLE 2AU9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Sans objet

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A, ou zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes.

La zone Agricole comprend :

- **Une zone A : zone exploitée qui inclut les sièges d'exploitations.**
- **Une zone AC : zone exploitée qui assure un rôle de connexion entre réservoirs écologiques.** A ce titre, sa constructibilité est limitée.
- **Une zone AH : Hameau dans l'espace rural** permettant la densification de l'habitat. Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) comprenant les secteurs de hameaux où les constructions neuves pour l'habitat sont autorisées à l'intérieur des limites du groupe d'habitat.
- **Une zone AI : Hameau économique.** Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettant le confortement d'entreprises ou de groupes d'entreprises isolés dans l'espace rural.

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, agricoles. Sont autorisées, les constructions installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes.

CHAPITRE I –

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à usage d'entrepôt ou industriel;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article A 2 ;

ARTICLE A2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole
Habitation	- Logement - Hébergement

Concernant la destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

- **Exploitation agricole,**
Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
 - **Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles** qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole
 - Les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ...

Concernant la destination « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, liée et nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière :

- **Logement et ses annexes sont autorisés sous conditions :**
 - que cette habitation et ses annexes soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance,
 - qu'elle soit implantée à une distance :
 - n'excédant pas 50 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise ;
 - et à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation
 - dans l'exploitation ou à défaut dans l'environnement immédiat d'un hameau ou d'un village.

Au-delà d'un logement par exploitation seul sera autorisé pour la surveillance de l'exploitation si elle s'avère nécessaire :

- la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :
 - 30m² de surface plancher maximum,
 - Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
- **L'hébergement autorisé sous conditions :**
 - d'être dans le prolongement de l'acte de production ou d'avoir pour support l'exploitation agricole et d'être localisées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés et plus de 100m d'un bâti de tiers ou de tout bâtiment ou installations agricoles en activité :

- L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle.
- les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme sont autorisées.

Concernant la destination « habitation » NON liées et nécessaires aux exploitations agricoles

- **Logement :**

- Sont autorisées les rénovations, extensions limitées (33 % maximum de l'emprise au sol initiale) sous réserve d'être localisées à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles générant un périmètre sanitaire ressortant d'une exploitation en activité.
- Est autorisée la rénovation, construction ou l'extension d'annexes dans la limite d'une surface globale d'emprise incluant l'existant, inférieure ou égale à 40 m². Les annexes seront implantées à une distance de la construction principale n'excédant pas 30m.
- Lorsque le garage, existant, du fait de sa localisation sur une autre unité foncière que la construction principale, ne peut être considéré comme son annexe, est autorisée la rénovation ou l'extension de ce garage dans la limite d'une surface globale d'emprise inférieure ou égale à 25 m².

Concernant le changement de destination :

Le changement de destination d'une construction est envisageable à condition que la construction soit :

- de qualité,
- majoritairement en pierre,
- d'une emprise au sol supérieure ou égale à 40 m² :

Le changement de destination, sous condition de respect des dispositions ci-avant est envisageable pour :

- Une destination de **logement non lié et nécessaire à une exploitation agricole** à la condition d'être implantée à plus de 100 m d'un bâti relevant d'une exploitation agricole et relevant du règlement sanitaire départemental ;
- Une destination de **logement lié et nécessaire à une exploitation agricole** à la condition d'être implantée :
 - dans l'exploitation à une distance n'excédant pas 50 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés ou à défaut dans l'environnement immédiat d'un hameau ou d'un village.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure aux 50m ci-avant pourra être admise ;
 - et à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation
- Une destination de **bâtiment lié et nécessaire à une exploitation agricole** à la condition d'être implantée :
 - à une distance de plus de 100 m d'un bâti d'une autre exploitation agricole, ce bâti relevant du règlement sanitaire départemental.
 - à une distance de plus de 100 m d'un bâti de tiers non lié à une exploitation agricole, si le bâti changeant de destination relève, de par sa nouvelle destination, du règlement sanitaire départemental.

Ces constructions, activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées à l'alignement ou en retrait de **3 m au moins** de l'alignement des voies.
- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes ou de volumes secondaires d'une hauteur inférieure à 3.50m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

LES HAUTEURS A L'EGOUT DU TOIT OU A L'ACROTERE :

- La hauteur des constructions d'habitations ne devra pas excéder **7.50 m** ;
- La hauteur des annexes des constructions d'habitations ne devra pas excéder **3.50 m** ;
- Les bâtiments d'exploitations ne devront pas excéder **15 m** au point le plus haut de la construction.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

Pour un bâtiment situé entre deux voies de niveaux différents, un dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute (c'est-à-dire la façade élevée sur la voie la plus basse), dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

Le gabarit maximal et la hauteur maximale sont définis par application des dispositions générales (règle des 45° pour définir la hauteur maximale et des 56.31° pour définir le gabarit maximal)

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : « Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE A7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone A, s'appliquent les dispositions suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
Habitation	- Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU)
	- Hébergement	1 place par place d'hébergement

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE A9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE AC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC

La zone AC est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, agricoles. Sont autorisées, les constructions légères, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE I –

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AC1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage agricole autres que les abris pour animaux ; hangars.
- Les constructions à usage d'entrepôt ou industriel ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations des sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article AC 2 ;

ARTICLE AC2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole

Concernant la destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

- **Exploitation agricole,**
Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au rangement du matériel, stockage des récoltes, logement des animaux.
 - **Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles** qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support de l'exploitation agricole.

Ces constructions, activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Concernant le changement de destination :

Le changement de destination d'une construction est envisageable à condition que la construction soit :

- de qualité,
- majoritairement en pierre,
- d'une emprise au sol supérieure ou égale à 40 m² :

Le changement de destination, sous condition de respect des dispositions ci-avant est envisageable pour :

- Une destination de **bâtiment lié et nécessaire à une exploitation agricole** à la condition d'être implanté :
 - à une distance de plus de 100 m d'un bâti d'une autre exploitation agricole.
 - à une distance de plus de 100 m d'un bâti de tiers non lié à une exploitation agricole, si le bâti changeant de destination relève, de par sa nouvelle destination, du règlement sanitaire départemental.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés

- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE AC3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 4 m au moins de l'alignement des voies.
- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

LES HAUTEURS A L'EGOUT DU TOIT OU A L'ACROTERE :

- Les bâtiments d'exploitations ne devront pas excéder **9 m** au point le plus haut de la construction.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

ARTICLE AC5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE AC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE AC7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone AC, s'appliquent les dispositions suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AC8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE AC9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE AH

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH

La zone AH est une zone agricole bâtie composée de constructions non liées et nécessaires aux exploitations principalement, regroupées en village et comprend des terrains pouvant faire l'objet d'une urbanisation complémentaire limitée.

Les évolutions des constructions existantes y sont autorisées.

CHAPITRE I –

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AH1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions liées à des destinations non prévues à l'article AH2 ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article AH 2 ;

ARTICLE AH2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat, - Restauration, - Hébergement hôtelier et touristique,

Concernant la destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

- **Exploitation agricole,**
 - Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
 - **Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles** qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole compatibles avec la présence d'habitat à proximité et non concernés par l'application d'une mesure d'éloignement prévue par l'application du Règlement sanitaire Départemental ;
 - Les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité compatibles avec la présence d'habitat à proximité ;

Concernant la destination « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, liée et nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière :

- **Logement et ses annexes autorisés sous conditions :**
 - que cette habitation et ses annexes soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance,
 - qu'elle soit implantée à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.
 - la construction d'un local de surveillance d'une exploitation dans les limites suivantes :
 - 30m² de surface plancher maximum,
 - Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
- **L'hébergement autorisé sous conditions :**
 - d'être dans le prolongement de l'acte de production ou d'avoir pour support l'exploitation agricole et d'être localisées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés et plus de 100m d'un bâti de tiers ou de tout bâtiment ou installations agricoles en activité ;
 - L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle.

Concernant la destination « habitation » NON liées et nécessaires aux exploitations agricoles

- **Logement :**

- Sont autorisées les rénovations, extensions limitées (33 % maximum de l'emprise au sol initiale) sous réserve d'être localisées à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles générant un périmètre sanitaire ressortant d'une exploitation en activité.
- Sont autorisées les constructions neuves sous réserve d'être localisées à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles.
- Est autorisée la rénovation, construction ou l'extension d'annexes dans la limite d'une surface globale d'emprise incluant l'existant, inférieure ou égale à 100 m². Les annexes seront implantées à une distance de la construction principale n'excédant pas 50m.
- Lorsque le garage, existant, du fait de sa localisation sur une autre unité foncière que la construction principale, ne peut être considéré comme son annexe, est autorisée la rénovation ou l'extension de ce garage dans la limite d'une surface globale d'emprise inférieure ou égale à 25 m².

Concernant la destination de construction « commerces et activités de services » :

- **Artisanat, restauration, hébergement touristique :**

- Sont autorisées les extensions limitées (33 % maximum de l'emprise au sol initiale) sous réserve d'être destinées à l'exercice d'une activité artisanale, de restauration ou touristique existante sur la zone AH.

Ces constructions, activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- Le changement de destination d'une construction de qualité, en pierre, d'une emprise au sol supérieure ou égale à 40 m² :
 - A destination de logement non lié et nécessaire à une exploitation agricole à la condition d'être implantée à plus de 100 m d'un bâti relevant d'une exploitation agricole et relevant du règlement sanitaire départemental ;
 - A destination de logement lié et nécessaire à une exploitation agricole à la condition d'être implantée à plus de 100 m d'un bâti relevant d'une autre exploitation agricole ;
- Le changement de destination d'une construction à destination de logement lié et nécessaire à une exploitation agricole à la condition d'être implantée :
 - à une distance n'excédant pas 50 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise ;
 - et à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation
 - dans l'exploitation ou à défaut dans l'environnement immédiat d'un hameau ou d'un village.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE AH3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AH4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble et conforter le paysage urbain du village.
- A défaut, si aucun n'alignement dominant n'est applicable, être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 m au moins de l'alignement des voies.
- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes ou de volume secondaire d'une hauteur inférieure à 3.50m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

LES HAUTEURS A L'EGOUT DU TOIT OU A L'ACROTERE :

- La hauteur des constructions d'habitations et leurs annexes ne devra pas excéder **7.50 m** ;
- La hauteur des annexes des constructions d'habitation ne devra pas excéder **3.50 m** ;
- Les bâtiments d'exploitations ne devront pas excéder 7.5 m au point le plus haut de la construction.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

Pour un bâtiment situé entre deux voies de niveaux différents, un dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute (c'est-à-dire la façade élevée sur la voie la plus basse), dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

Le gabarit maximal et la hauteur maximale sont définis par application des dispositions générales (règle des 45° pour définir la hauteur maximale et des 56.31° pour définir le gabarit maximal)

ARTICLE AH5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE AH6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE AH7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone AH, s'appliquent les dispositions suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
	- Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation	- Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU)
	- Hébergement	1 place par place d'hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat	1 place de stationnement par fraction complète de 30m ² de surface de plancher
	- Restauration,	1 place par fraction complète de 30m ²
	- Hébergement hôtelier et touristique,	1 place par fraction complète de 30m ²

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AH8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE AH9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE AI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AI

La zone AI est secteur de taille limitée composée de constructions non liées et nécessaires aux exploitations relevant tout à la fois d'activités artisanales ou industrielles.

Les évolutions des constructions existantes y sont autorisées.

CHAPITRE I –

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AI1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions liées à des destinations non prévues à l'article AI2 ;
- Les parcs d'attractions publics ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article AI2 ;

ARTICLE AI2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Commerce et activités de service	- Artisanat - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie, - Entrepôt,

Concernant la destination « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Sont autorisées les extensions limitées (33 % maximum de l'emprise au sol initiale) existantes sur la zone AI.
- Est autorisée la construction d'annexes dans la limite d'une surface globale d'emprise incluant l'existant, inférieure ou égale à 100 m². Les annexes seront implantées à une distance de la construction principale n'excédant pas 30m.

Ces constructions, activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- Le changement de destination d'une construction autre que le logement, liée et nécessaire l'activité présente dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE AI3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AI4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble et conforter le paysage urbain du village.
- A défaut, si aucun n'alignement dominant n'est applicable, être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 m au moins de l'alignement des voies.
- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes ou de volume secondaire d'une hauteur inférieure à 3.50m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes ou de volumes secondaires de moins de 3.5m de hauteur.

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'activités ne devra pas excéder **7.50 m** ;
- La hauteur des annexes des constructions ne devra pas excéder **3.50 m** ;
- Les bâtiments d'exploitations ne devront pas excéder 7.5 m au point le plus haut de la construction.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

Pour un bâtiment situé entre deux voies de niveaux différents, un dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute (c'est-à-dire la façade élevée sur la voie la plus basse), dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

Le gabarit maximal et la hauteur maximale sont définis par application des dispositions générales (règle des 45° pour définir la hauteur maximale et des 56.31° pour définir le gabarit maximal)

ARTICLE AI5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : « Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE AI6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE AI 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone AI, s'appliquent les dispositions suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Commerce et activités de service	- Artisanat	Selon les besoins du projet
	- Commerce de gros,	Selon les besoins du projet
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,	Selon les besoins du projet
	- Entrepôt	Selon les besoins du projet

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AI8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE AI9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La zone N est une zone de protection stricte, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages.

Toute urbanisation en est exclue. Les évolutions du bâti existant à la date d'approbation du PLU peuvent être autorisées dans le strict respect des paysages et de l'activité agricole.

L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre (*cultures, pâtures, épandages en dehors des zones inondables, ...*).

La zone Naturelle comprend :

- **La zone N : Correspond aux espaces naturels de la commune**
- **Une zone NL : Zone naturelle à vocation de loisirs**
- **Un secteur NL1 : site patrimonial de la carrière des fusillés**

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend les espaces ou milieux naturels et forestiers. Elle protège le caractère naturel des sites et la qualité des paysages naturels et forestiers.

Toute urbanisation supplémentaire en est exclue. Les évolutions du bâti existant à la date d'approbation du PLU peuvent être autorisées dans le strict respect des paysages et de l'activité agricole.

CHAPITRE I –

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les destinations et sous-destinations non précisées à l'article N2

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article N 2 ;

ARTICLE N2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	- Logement

	- Hébergement
--	---------------

Concernant la destination de construction « exploitation agricole et forestière » :

- La réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes affectées à ces destinations, de 30 % maximum de l'emprise au sol initiale, sous réserve d'être localisées à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.
 - La construction d'annexes, dans la limite d'une surface globale d'emprise incluant l'existant, inférieure ou égale à 100 m². Les annexes seront implantées à une distance de la construction principale n'excédant pas 50m.
- La réhabilitation et le changement d'affectation, en destination « exploitation agricole et forestière », des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et :
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 40 m² ;
 - que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant;
 - que l'extension nécessaire soit limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol initiale,
 - que la construction soit localisée à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.

Concernant la destination « habitation » qu'elle soit ou non liée et nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière :

- La réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes affectées à du logement, de 30 % maximum de l'emprise au sol initiale, sous réserve d'être localisées à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une exploitation.
 - La construction d'annexes aux logements existants, dans la limite d'une surface globale d'emprise incluant l'existant, inférieure ou égale à 40 m². Les annexes seront implantées à une distance de la construction principale n'excédant pas 30m.
 - Lorsque le garage, existant, du fait de sa localisation sur une autre unité foncière que la construction principale, ne peut être considéré comme son annexe, est autorisée la rénovation ou l'extension de ce garage dans la limite d'une surface globale d'emprise inférieure ou égale à 25 m².
- La réhabilitation, le changement d'affectation, en logement, l'extension limitée des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et :
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 40 m² ;
 - que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant;
 - que l'extension nécessaire soit limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol initiale,
 - que la construction soit localisée à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une exploitation.
- L'hébergement sous conditions :
 - d'être localisées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés et plus de 100m d'un bâti de tiers ou de tout bâtiment ou installations agricoles en activité ;
 - L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle.
 - les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- **Abris pour animaux non liés et nécessaires à l'exploitation agricole :**

- la construction d'un abri pour animaux sera autorisée dans les limites suivantes :
- L'emprise au sol, par unité foncière, soit inférieure ou égale à 30 m²
- La construction soit en bois,
- La construction soit démontable
- La construction soit localisée à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une exploitation.
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 3 à 9 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 m au moins de l'alignement des voies.

- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

Sans objet

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives ou aux voies et emprises publiques sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes ou de volumes secondaires d'une hauteur inférieure à 3.50m.
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général.

EMPRISE AU SOL

Sans objet

LES HAUTEURS A L'EGOUT DU TOIT OU A L'ACROTERE :

- La hauteur des constructions d'habitations et leurs annexes ne devra pas excéder **7.50 m** ;
- Les bâtiments d'exploitations ne devront pas excéder 15 m au point le plus haut de la construction.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

Pour un bâtiment situé entre deux voies de niveaux différents, un dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute (c'est-à-dire la façade élevée sur la voie la plus basse), dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

Le gabarit maximal et la hauteur maximale sont définis par application des dispositions générales (règle des 45° pour définir la hauteur maximale et des 56.31° pour définir le gabarit maximal)

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : « Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE N7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone A, s'appliquent les dispositions suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
	- Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation	- Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU)
	- Hébergement	1 place par place d'hébergement

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE N9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE NL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

La zone NL est une zone naturelle ou peu artificialisée à vocation sportive et de loisirs, tenant compte de la qualité paysagère.

Les évolutions des constructions existantes y sont autorisées à condition.

CHAPITRE I –

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE NL1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions liées à des destinations non prévues à l'article NL2 ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article NL 2 ;

ARTICLE NL2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

Destinations de constructions	Sous-destinations
Commerce et activités de service	- commerce de détail, - Restauration, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,

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

Concernant la destination de construction «Commerce et activités de service» :

- **locaux techniques,**

Sont autorisés les constructions techniques prolongeant la destination de valorisation des sites et paysages et des activités récréatives et sportives sous réserves que :

- L'emprise au sol soit inférieure ou égale à 35 m²
- La construction soit intégrée à son environnement,
- La construction soit localisée à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une exploitation.

Concernant la destination de construction «Équipements d'intérêt collectif et services publics» :

- **locaux techniques,**

Sont autorisés les constructions techniques concourant à la valorisation des sites et paysages, aux usages récréatifs et sportifs sous réserves que :

- L'emprise au sol soit inférieure ou égale à 200 m²
- La construction soit intégrée à son environnement,
- La construction soit localisée à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une exploitation.
- Les constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les abris pour animaux ne relevant pas de l'exploitation agricole sous réserves que :
 - L'emprise au sol, par unité foncière, soit inférieure ou égale à 25 m²
 - La construction soit en bois,
 - La construction soit démontable
 - La construction soit localisée à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une exploitation.

Par ailleurs sont autorisés :

- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ... ;

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE NL3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NL4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble et conforter le paysage urbain du village.
- A défaut, si aucun n'alignement dominant n'est applicable, être implantées à l'alignement en retrait de 1 m au moins de l'alignement des voies.
- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes ou de volume secondaire d'une hauteur inférieure à 3.50m.
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

LES HAUTEURS A L'EGOUT DU TOIT OU A L'ACROTERE :

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

Pour un bâtiment situé entre deux voies de niveaux différents, un dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute (c'est-à-dire la façade élevée sur la voie la plus basse), dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

Le gabarit maximal et la hauteur maximale sont définis par application des dispositions générales (règle des 45° pour définir la hauteur maximale et des 56.31° pour définir le gabarit maximal)

ARTICLE NL5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE NL6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE NL7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone NL, s'appliquent les dispositions suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Commerce et activités de	- Artisanat et commerce de détail,	Selon les besoins du projet
	- Restauration,	Selon les besoins du projet

service	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
	- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NL8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE NL9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE NL1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL1

La zone NL1 est secteur de taille et de capacité d'accueil limitées qui correspond à la carrière des fusillés et à son musée.

CHAPITRE I –

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE NL1-1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions liées à des destinations non prévues à l'article NL1-2 ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article NL 2 ;

ARTICLE NL1-2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

Destinations de constructions	Sous-destinations
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles,

	- Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
--	--

Concernant la destination de construction «Équipements d'intérêt collectif et services publics» :

- **locaux techniques,**

Sont autorisés les constructions techniques concourant à la valorisation des sites et paysages, aux usages récréatifs et sportifs sous réserves que :

- L'emprise au sol soit inférieure ou égale à 200 m²
- La construction soit intégrée à son environnement,
- La construction soit localisée à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une exploitation.
- Les constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les abris pour animaux ne relevant pas de l'exploitation agricole sous réserves que :
 - L'emprise au sol, par unité foncière, soit inférieure ou égale à 25 m²
 - La construction soit en bois,
 - La construction soit démontable
 - La construction soit localisée à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une exploitation.

Par ailleurs sont autorisés :

- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ... ;

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE NL1-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NL1-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble et conforter le paysage urbain.
- A défaut, si aucun n'alignement dominant n'est applicable, être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 m au moins de l'alignement des voies.
- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes ou de volume secondaire d'une hauteur inférieure à 3.50m.
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

LES HAUTEURS A L'EGOUT DU TOIT OU A L'ACROTERE :

- **La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

Pour un bâtiment situé entre deux voies de niveaux différents, un dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute (c'est-à-dire la façade élevée sur la voie la plus basse), dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

Le gabarit maximal et la hauteur maximale sont définis par application des dispositions générales (règle des 45° pour définir la hauteur maximale et des 56.31° pour définir le gabarit maximal)

ARTICLE NL1-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE NL1-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE NL1-7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone NL, s'appliquent les dispositions suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
	- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NL1-8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE NL1-9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».