

Elaboration
Pièce n°6 : Règlement écrit



1-1 Elaboration du POS approuvée le 25 mars 1988

1-2 Elaboration du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 5 février 2024

Enquête publique 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 inclus

Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date
du 13 janvier 2025**

Le Maire :



Sommaire

<u>Titre 1 : Préambule et Lexique</u>	p 2
Chapitre 1 : Préambule	p 3
Chapitre 2 : Lexique	p 5
<u>Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</u>	p 7
Chapitre 1 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	p 8
Chapitre 2 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	p 12
Chapitre 3 – Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme pour l'application des articles 1 et 2 et du changement de destination	p 16
Chapitre 4 – Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements	p 18
Chapitre 5 – Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division foncière	p 18
<u>Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines</u>	p 19
Dispositions applicables à la zone UA	p 20
Dispositions applicables à la zone UB	p 27
Dispositions applicables à la zone UE	p 34
Dispositions applicables à la zone Ui	p 39
<u>Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u>	p 45
Dispositions applicables aux zones 1AU	p 46
<u>Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles</u>	p 53
Dispositions applicables aux zones A	p 54
Dispositions applicables aux zones Ai	p 63
Dispositions applicables aux zones Ae	p 68
<u>Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles</u>	p 72
Dispositions applicables aux zones N et Nf	p 73
Dispositions applicables aux zones Nj	p 82
Dispositions applicables aux zones Ns	p 86

Titre 1 : Préambule et Lexique



CHAPITRE 1. PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Guilliers.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

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

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : **UA, UB,**
- zones urbaines destinées à l'accueil d'activités de loisirs, culturelles, sportives et d'enseignement : **UE**
- zones urbaines à dominante d'activité : **Ui.**

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Des orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement.

Les Zones Agricoles (A)

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

La zone A comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- 2 secteurs **Ai** (STECAL) correspondant à des emprises accueillant des activités économiques isolées en lien avec le monde agricole implantées au sein de l'espace rural,
- 1 secteur **Ae** (STECAL) correspondant à l'emprise de la déchetterie implantée au Nord du territoire communal.

Les Zones Naturelles (N)

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

La zone N comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- In sous-secteur **Nf** correspond aux massifs forestiers les plus conséquents,
- 1 sous-secteur **Nj** (STECAL) correspondant à des fonds de jardins ou des zones de jardins et vergers que la collectivité souhaite écarter de tout développement urbain,
- 1 secteur **Ns** (STECAL) correspondant à l'emprise du site de traitement des eaux usées,

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est autorisé, autorisé sous condition ou interdit. Ces dispositions se déclinent autour de 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité :** que puis-je construire ou aménager ?
- 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère :** comment construire ou aménager pour prendre en compte l'environnement ?
- 3 – Equipements et réseaux :** quelles sont les obligations de raccordement aux différents réseaux ?

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- *Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,*
- *Les secteurs concernés par des emplacements réservés,*
- *Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,*
- *Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,*
- *Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,*
- *Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,*
- *Les zones humides et cours d'eau non canalisés,*
- *Les zones inondables définies par l'Atlas des zones inondables du Léverin,*
- *Les zones présentant une sensibilité archéologique.*

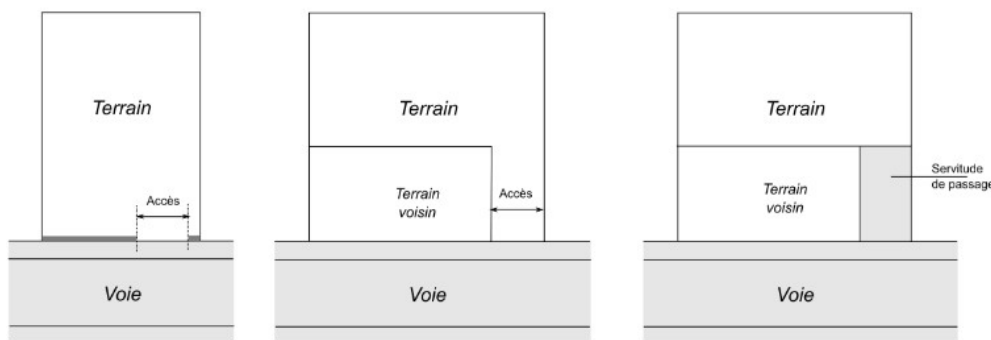
Le présent document est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement.

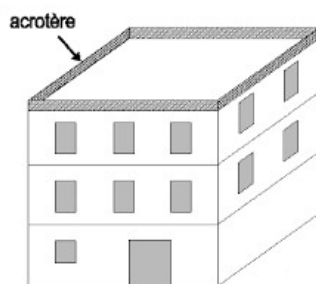
CHAPITRE 2. LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Accès : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.



Acrotère : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la toiture terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



Annexe : Une annexe est une construction secondaire, détachée de la construction principale, 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. Les piscines correspondent à des annexes.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Sont également assimilées à des constructions les yourtes, tiny-houses, ... etc.

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

Destination : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Changement de destination : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (*habitation, commerce et activités de service, ...*) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

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

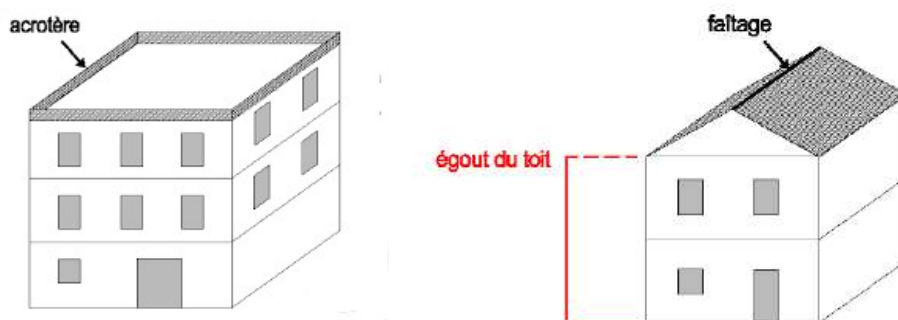
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction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

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

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

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond suivant la règle édictée soit au faîtage, à l'égout de la toiture de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



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

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

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

Unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones



CHAPITRE 1 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1 -Les articles réglementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R111-2 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

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

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R111-26 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R111-27 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

OUTRE LES DISPOSITIONS CI-DESSUS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES TOUS LES AUTRES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME AINSI QUE TOUTES LES AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE

2 -Les Servitudes d'Utilité Publiques

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation et l'occupation des du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

3 -Les réglementations communales spécifiques

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les règles des lotissements dès lors qu'ils sont toujours en vigueur conformément au code de l'urbanisme.

4 -Les périmètres de préemption

Le droit de préemption urbain est institué sur les zones U et AU, conformément à la délibération du Conseil municipal.

5 -Patrimoine archéologique

Les services de la DRAC rappelle que protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire communal relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le plan et la liste transmis par le service Archéologie de la DRAC ont été annexés au présent PLU. Ils ont également été reportés sur le règlement graphique à titre d'information.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme :

- réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux soumis à déclaration préalable.

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

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

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

Les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous, en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- article L.522-5 du Code du patrimoine

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

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

- article L.522-4 du Code du patrimoine

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

- article L.531-14 du Code du patrimoine

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

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

o Code de l'urbanisme

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

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

o Code de l'environnement

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

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

o Code pénal

- article 322-3-1, 2° du Code pénal

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

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

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

6 -Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

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

1.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

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

1.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

1.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

L'article L.152-5 a été modifié par la loi patrimoine par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105 (relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine)

Ne sont pas concernés :

- Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine,
- Les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code,
- Les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code,
- Les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

7 -Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

8 -Permis de démolir

L'ensemble des bâtiments de la commune sont soumis au permis de démolir.

9 -Défrichements des terrains boisés non classés

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

La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

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

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (4 hectares), et l'arrêté préfectoral (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha).

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1 -Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2 -Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme

Les haies ou talus, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 ou du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

3 -Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est également conditionné à l'avis conforme de la CDPENAF pour les bâtiments implantés en zone agricole du PLU, et la CDPNS pour les bâtiments implantés en zone naturelle du PLU.

4 -Zones humides

Les zones humides validées par la CLE sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.

En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (*SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015*), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais ... à l'exception des cas prévus dans l'article 1 du règlement du SAGE (*).

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

(*) Article 1 – Règlement SAGE Vilaine

Dans les sous bassins identifiés prioritaires pour la diminution du flux d'azote d'une part (carte 14 du PAGD) et vis-à-vis de la gestion de l'étiage d'autre part (carte 23 du PAGD), tels que délimités sur la carte 1 ci-dessous, l'autorisation de destruction des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement, (de surfaces supérieures à 1000 m²), ne peut être obtenue que dans les cas suivants, et toujours dans le respect de la disposition 2 du PAGD :

- existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une DUP ou d'une déclaration de projet,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- impossibilité technico-économique d'étendre les bâtiments d'activités existants en dehors de ces zones humides,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L311-1 du code rural,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des cheminements dédiés aux déplacements doux, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents,
- réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème,
- travaux dans le cadre de restauration de dessertes forestières (reprise de chemins existants) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative,
- création de retenues pour l'irrigation de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue.

Rappels :

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, et complété par l'arrêté du 24 juillet 2019 portant sur la création de l'office français de la biodiversité et dans lequel les zones humides sont de nouveau définies par un caractère alternatif des critères de sols et de végétation.

Cela signifie que tout dossier d'aménagement déposé doit faire l'objet en amont de diagnostics zones humides (carottages, ...) sur toute l'emprise du projet afin de s'assurer de l'absence de zones humides.

La DDTM et le SAGE Vilaine doivent être informés de tout projet envisagé en zone humide.

5 - Protection des cours d'eau

L'objectif écologique et paysager pour les limites parcellaires donnant sur ces milieux est de ne pas entraver la circulation des espèces dans et le long des cours d'eau, de permettre aux berges de garder un caractère le plus naturel possible et de limiter les risques de pollution.

Il convient donc de :

- *Respecter une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau. Ces périmètres de sécurité, hors bâti existant s'il y a, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau,*
- *Protéger l'intégrité de la végétation des berges : permettre l'entretien courant, mais interdire les coupes à blanc ou les aménagements à proximité qui menaceraient le maintien de la végétation,*
- *Interdire le comblement des mares, plans d'eaux, rus et fossés ou espaces en eau,*
- *Pour les limites parcellaires en contact avec les cours d'eau et plans d'eau, les clôtures seront constituées de grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.) ménageant suffisamment de perméabilité pour la petite faune. »*

Rappels :

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le document graphique n'est pas exhaustif. Cela signifie que tout dossier d'aménagement doit s'assurer de l'absence et de la bonne localisation des cours d'eau.

6 -Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

7 -Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

8 - Ouvrages RTE – lignes électriques

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports « HTB » faisant l'objet d'un report au niveau de la carte et apparaissant dans la liste des servitudes (pièce n°7B). Ils rentrent dans la catégorie des ouvrages spécifiques en tant qu'« ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif », et en tant qu'« ouvrages exceptionnels » (en particulier concernant les pylônes).

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis sur l'ensemble du territoire, et RTE a la possibilité de les modifier et ou les surélever pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

Rappels : Les services de RTE doivent être consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir ou de permis de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage afin qu'ils puissent vérifier la compatibilité des projets de construction avec la présence de leur ouvrage.

Les services de RTE doivent également être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin d'assurer la compatibilité des projets avec la présence de nos ouvrages au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixés par les articles R.554-1 et suivant du code de l'environnement.

Concernant les servitudes, les interdictions, les obligations d'informer RTE, ..., liées à ces lignes, se reporter à l'annexe 7B.

9 - Préservation et développement de la diversité commerciale au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

Au niveau du règlement graphique, la commune de Guilliers a défini :

- *des linéaires au niveau desquels doit être préservé la diversité commerciale. Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et de services sera interdit vers une autre de ces 2 destinations,*
- *un périmètre de diversité commercial de manière à préserver la centralité commerciale existante. Les nouvelles activités commerciales et les activités de services recevant du public ne pourront pas s'implanter en dehors du périmètre de centralité défini.*

CHAPITRE 3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS (R 151-27 DU CODE DE L'URBANISME)	SOUS-DESTINATIONS (R 151-28 DU CODE DE L'URBANISME)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole <i>cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</i>
	Exploitation forestière <i>cette sous destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules, et des machines permettant l'exploitation forestière.</i>
Habitation	Logement <i>cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</i>
	Hébergement <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou des foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</i>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail <i>cette sous destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens et de services.</i>
	Restauration <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</i>
	Commerce de gros <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente directe pour une clientèle professionnelle.</i>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</i>
	Hotels <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</i>

Commerce et activités de services (suite)	Autres hébergements touristiques cette sous destination recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma cette sous destination recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics Il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés cette sous destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public, ou ne prévoir qu'un accueil limité au public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés cette sous destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale cette sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux d'assistance, d'orientation, et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, les musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs cette sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public cette sous destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de cultes, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</i>
	Entrepôt <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</i>
	Bureau <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</i>
	Centre de congrès et d'exposition <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</i>

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (*et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement*) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Le PLU autorise l'application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

La zone urbaine est dite « zone U ». Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée de 4 secteurs : **UA, UB, UE, et Ui.**



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

Le secteur UA correspond centre historique du bourg. C'est un secteur urbanisé dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Il se caractérise également par une certaine mixité. Outre l'habitat, il est destiné à accueillir des équipements collectifs, des commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants.

La zone UA a été entièrement identifiée comme périmètre de diversité commerciale. Dans un souci de préservation de la centralité, les nouvelles activités commerciales ou de services recevant du public ne peuvent être autorisées qu'au sein de ce périmètre.

Règles applicables à la zone UA :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UA - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UA – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Au niveau du linéaire commercial identifié à protéger au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions présentant une sous-destination « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » et « restauration » est interdit si la nouvelle sous-destination ne relève pas des destinations précitées.

Sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Commerce et activité de services à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UA – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,*
- *les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*
- *les chenils.*

UA- ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UA– 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « artisanat et commerce de détail » ou « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ou « Cuisine dédiée à la vente en ligne » aux conditions cumulatives suivantes : que l'activité soit compatible avec la fonction résidentielle de la zone, que leur surface de plancher n'excède pas 500 m², et qu'elle s'implante au sein du périmètre de diversité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sur le règlement graphique.

UA– 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de Culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA– 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, cages d'ascenseurs ...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes ne peut en revanche pas excéder celle du bâtiment principal.

UA- 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,
- pour les annexes,
- pour s'aligner au recul de constructions avoisinantes,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne, et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles

- lorsqu'une construction est implantée entre 0 et 2 mètres, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UA- ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA- 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

Sur rue :

Les installations techniques de climatisation sont interdites.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont également autorisées.

4.1.4. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UA— 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UA - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA — 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

UA – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent au maximum être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

UA – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les projets de plantations réalisées dans le cadre des aménagements paysagers privés ou publics devront privilégier les espèces locales et éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

UA – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

UA- ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé la création d'1 place de stationnement par logement créé.

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA- ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA– 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UA – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la collecte des ordures ménagères.

UA- ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA– 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

***Rappels :** L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.*

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies dans le cadre du règlement général du service public d'assainissement collectif intercommunal (joint dans la pièce n°7A – annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (*à la charge du constructeur ou de l'aménageur*).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UA – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UA – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère des zones UB.

La zone UB correspond aux développements récents du centre-bourg. C'est un secteur déjà urbanisé à vocation résidentielle principale mais au sein duquel on recense quelques activités et équipements compatibles avec cette vocation principale. Dans la mesure du possible, cette mixité doit être préservée.

Règles applicables aux zones UB

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UB- ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UB– 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites les constructions, installations et extensions présentant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*
- *Industrie, Entrepôt, Bureaux à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,*
- *Restauration,*
- *Commerce de gros,*
- *Hôtels,*
- *Autres hébergements touristiques*
- *Cinéma,*
- *Lieux de culte,*
- *Centre de congrès et d'exposition,*

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UB– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,*
- *les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*
- *les chenils.*

UB- ARTICLE 2 -TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UB- 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises, les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Industrie, Entrepôt, Bureaux sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

o que la surface créée suite à la date d'approbation du PLU n'accroisse pas de plus de 10% l'emprise existante à cette date,

o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

o que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

UB- 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB- 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. *Emprise au sol*

Non réglementé

3.1.2. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des nouvelles constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs ...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

UB– 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. *Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Le retrait de 2 mètres pourra également être réduit dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. *Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

3.2.4. *Cours d'eau identifiés au règlement graphique*

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UB- ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB– 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

Sur rue :

Les installations techniques de climatisation sont interdites.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc néanmoins des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires*) sont également autorisés.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont également autorisées.

4.1.4. Vérandas

Les couvertures translucides sont autorisées. Si le matériau de couverture n'est pas translucide, il devra être en harmonie avec la couleur des profilés, ou de la toiture du bâtiment principal.

4.1.5. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UB– 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UB- ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Les éléments boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

UB– 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

UB – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les projets de plantations réalisées dans le cadre des aménagements paysagers privés ou publics devront privilégier les espèces locales et éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

UB – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

UB- ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions, des installations autorisées dans la zone.

En cas d'évolution des constructions (ex : division d'un logement en appartements, transformation du garage en pièce de vie, ...), les capacités de stationnement devront rester cohérente avec les besoins liés au projet envisagé.

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB- ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB— 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UB— 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la collecte des ordures ménagères.

UB- ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB — 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

***Rappels :** L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.*

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies dans le cadre du règlement général du service public d'assainissement collectif intercommunal (joint dans la pièce n°7A – annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ub– 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ub– 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

Le secteur UE correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs de toute nature (*bâtiments, installations, aménagements, infrastructures, ...*). C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine.

Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Règles applicables à la zone UE

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UE - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UE – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les nouvelles constructions, installations et extensions présentant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Logements,*
- *Commerces et activité de services,*
- *Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.*

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UE – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules hors d'usage,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

UE - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UE – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

UE – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques		x	
	Cinéma		x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'arts et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôts		x	
	Bureau		x	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

UE – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- *lorsqu'une construction existante est implantée en-deçà du retrait, son extension est autorisée sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion*

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles

- *lorsqu'une construction est implantée entre 0 et 2 mètres, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.*

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UE - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UE – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UE - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

UE– 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

UE – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Les projets de plantations réalisées dans le cadre des aménagements paysagers devront privilégier les espèces locales et éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

UE – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

UE - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptés à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UE – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la collecte des ordures ménagères.

UE - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies dans le cadre du règlement général du service public d'assainissement collectif intercommunal (joint dans la pièce n°7A – annexes sanitaires).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

UE – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UE – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone Ui

Le secteur Ui correspond à la zone économique de La Croix Billy. C'est un secteur déjà aménagé est destiné à l'implantation de nouvelles activités économiques qu'elles soient à vocation d'entrepôts, bureaux, d'artisanat, ou d'industrie.

Règles applicables à la zone Ui

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ui - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ui – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les nouvelles constructions, installations et extensions présentant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *Artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,*
- *Restauration,*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*
- *Hôtels,*
- *Autres Hébergement touristiques,*
- *Cinéma,*
- *Equipements d'intérêt collectif et services public à l'exception de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,*
- *Centre de congrès et d'exposition.*

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ui– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules de ferrailles, déchets, matériaux divers non liés à une activité,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

UI- ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UI – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les show-rooms, halls d'exposition ou magasins d'usine permettant à un artisan ou à un industriel de présenter un assortiment ou la totalité des produits ou services proposés, de passer commande, ou d'acheter, aux conditions cumulatives suivantes :

- cet espace doit être lié à une activité de production industrielle ou artisanale,
- il doit être intégré au volume de la construction à usage de production,
- sa surface de plancher ne doit pas excéder 30 % de la surface de plancher du bâtiment dans lequel cet espace s'insère dans la limite de 100 m²,
- de ne pas être réalisée préalablement à la réception de la construction de production à laquelle elle est liée et doit s'insérer.

UI – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'arts et de spectacles		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

UI – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés :

- à 10 mètres minimum en recul de l'alignement des routes départementales
- en recul d'au moins 3 m de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à 2 mètres minimum en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UI - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (*briques creuses, parpaings, ... etc.*) est strictement interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques, ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, en revanche, le dépôt d'une déclaration préalable et l'obtention d'une décision favorable est obligatoire avant toute édification.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée de grilles soudées en panneaux teintés, doublées éventuellement d'une haie composée d'essences mixtes à caractère champêtre ou floral.

La teinte des grilles soudées en panneaux sera de même teinte que celle des piquets.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*). Une hauteur plus importante peut-être autorisée en cas de nécessités particulières de protection.

4.1.3. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UI – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

UI – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Un coefficient de non imperméabilisation de 5% devra à minima être respecté sur chacun des lots.

UI– 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

Les projets de plantations réalisées dans le cadre des aménagements paysagers privés ou publics devront privilégier les espèces locales et éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

UI – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

UI- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les immeubles de bureaux, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UI- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UI – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la collecte des ordures ménagères.

UI - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article R.1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies dans le cadre du règlement général du service public d'assainissement collectif intercommunal (joint dans la pièce n°7A – annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UI – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UI – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

La zone à urbaniser est dite « zone AU ». Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Le secteur 1AU correspond aux secteurs, non ou très peu bâtis et équipés (*au moment de l'élaboration du PLU*) destinés à être le support de nouveaux quartiers résidentiels.

Ces zones devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre. L'aménagement pourra être réalisé en plusieurs tranches, néanmoins ces dernières devront comprendre à minima 4000 m².

Il doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Règles applicables à la zone 1AU

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AU - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AU – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Hébergement,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerce de gros,
- Hôtels,
- Autres hébergements touristiques
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,
- Cinéma,
- Equipements d'intérêt collectif et services public à l'exception de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- Bureaux à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,
- Centre de congrès et d'exposition,

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AU – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, ou de matériaux divers,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires aux aménagements, à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits,
- les chenils.

1AU - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AU – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ou « bureau » à condition :

- qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation,
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la fonction résidentielle,
- que l'offre de stationnement existante ou à créer répondent aux besoins de l'activité.

1AU – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement	x		
	Hébergement		x	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristiques		x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'arts et de spectacles		x	
	Lieux de culte		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôts		x	
	Bureau			x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

La hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

1AU – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes de type abris de jardin dont l'emprise est inférieure à 20 m² : ces dernières pourront s'implanter en limite séparative ou respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à cette limite.

Des implantations différentes peuvent également être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Sur rue :

Les installations techniques de climatisation sont interdites.

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont également autorisées.

4.1.4. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

1AU – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

1AU – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

1AU – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l’objet d’un traitement paysager d’ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l’emploi de plantations d’accompagnement.

Les projets de plantations réalisées dans le cadre des aménagements paysagers privés ou publics devront privilégier les espèces locales et éviter l’emploi d’arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l’annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

1AU – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l’aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l’arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l’arrêté interministériel du 21 Août 2008.

1AU - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé l’aménagement de 2 places de stationnement par logement créé.

En cas d’évolution du logement, le projet devra être conçu de manière à préserver un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Ces normes ne s’appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l’Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l’importance de l’occupation ou de l’utilisation du sol envisagée et adaptée à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

L’accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AU – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AU - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies dans le cadre du règlement général du service public d'assainissement collectif intercommunal (joint dans la pièce n°7A – annexes sanitaires).

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

1AU – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AU – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

La zone agricole est dite « zone A ». Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend plusieurs sous-secteurs :

- 2 secteurs ***Ai*** (STECAL) correspondant à des emprises accueillant des activités économiques isolées en lien avec le monde agricole implantées de manière isolée au sein de l'espace rural,
- un secteur ***Ae*** (STECAL) correspondant à l'emprise de la déchetterie, elle aussi implantée de manière isolée au sein de l'espace rural.

Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones A, et celles applicables aux secteurs « Ai » et « Ae » ont été dissociées.

Certaines parties de zone A sont concernées par un risque « inondation » défini dans l'Atlas des zones inondables du Léverin. Au sein de ces dernières, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Caractère de la zone A :

La zone agricole est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est pourquoi de principe, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Au sein de cette zone on recense néanmoins des espaces urbanisés de tailles variables qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et dont l'évolution sera très encadrée.

Règles applicables à la zone A :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine.

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

A – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

A – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (*notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole*).

A - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

A – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- les nouvelles constructions présentant une sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels,*
- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés,*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.*

- les nouvelles constructions ayant la destination exploitation agricole à condition :

- *qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 35 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, ...etc.) ;*
- *ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage, ...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.*

- Les nouvelles constructions, l'extension des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

- *qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,*
- *qu'elles soient justifiées par la surveillance, la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;*
- *en cas de nouvelles constructions, qu'elles soient localisées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation. A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet évite un mitage de l'espace et une dispersion de l'urbanisation en s'implantant en continuité immédiate d'un hameau ou un village.*
- *qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité exploité par un tiers.*
- *que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne dépasse pas 1000 m².*

- les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination « Logement » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies en construction neuve ou dans une construction contigüe de caractère :

- *que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 50 % de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m² (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée avec le logement existant,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

- Les annexes des constructions ayant une sous destination Logement, si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *de ne pas créer plus d'1 annexe complémentaire postérieurement à la date d'approbation du PLU sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,*
- *d'être située à 20 mètres maximum de cette construction,*
- *de ne pas créer un logement supplémentaire,*
- *que son emprise au sol n'excède pas 40 m²,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.*

Rappel : Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le décompte des annexes autorisées, et leurs surfaces ne rentrent pas dans le décompte des emprises autorisées.

- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme (◆), à condition :

- *que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination Logement,*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.*

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

A – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les types d'activités suivants :

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- *qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;*
- *que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;*
- *que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;*
- *qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes aux constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol (*rappel l'emprise des piscines non couvertes n'entre pas dans ce décompte*).

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 50 % de l'emprise au sol initiale (*celle existante à la date d'approbation du présent PLU*), dans la limite de 50 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions présentant une sous-destination exploitation agricole n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 9 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

A – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à :

- 35 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales,
- à l'alignement ou à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne, et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion,
- pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans l'alignement de la construction existante,
- dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, le retrait de 2 mètres pourra également être réduit à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement doivent s'implanter dans un périmètre de 20 mètres maximum de la construction principale.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Cette distance est portée à 35 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

A - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Bâtiments agricoles

Les bâtiments supports d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage de teinte sombre.

Ils doivent être recouverts en tôle prélaquée de teinte ardoise. Une partie de la surface totale de la couverture peut-être réalisée en matériaux translucide.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites tant en toitures qu'en bardage.

4.1.3. Autres constructions

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. Cette obligation ne s'impose pas aux constructions anciennes en pierre.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

Des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) sont autorisées uniquement en complément d'une toiture traditionnelle (*ne doit concerner au maximum que 30% de l'emprise au sol du bâtiment*) sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture support de panneaux solaires pour lesquelles il n'y a pas de restriction d'emprise.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont également autorisées.

4.1.4. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

A – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Les éléments boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

A – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

A – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et d'éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

A – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

A - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Se référer au règlement de collecte des déchets joint en annexe du PLU.

A - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

L'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers. Dans ce cas, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

Rappels :

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Règles applicables aux secteurs Ai

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ai - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ai – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone Ai, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Ai – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone Ai, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les changements de destinations ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Ai - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ai – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'ils sont compatibles avec l'environnement de ces zones :

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions nécessaires aux activités existantes si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions n'accroît pas de plus de 50 % l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.*
- *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
- *l'intégration à l'environnement est respectée,*
- *l'opération projetée ne crée pas d'activité supplémentaire,*
- *que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols ou soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés » à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.) ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

Ai – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ai - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ai – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions à vocation d'activité n'accroît pas de plus de 50 % l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des nouveaux bâtiments ou des extensions ne peut être supérieure à celle des bâtiments existants.

Ai – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles

- *lorsqu'une construction est implantée entre 0 et 2 mètres, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.*

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ai - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ai – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Bâtiments d'activités

Les bâtiments supports d'activités doivent être réalisés en bardage de couleur sombre et mat.

Ils doivent être recouverts en tôle prélaquée de teinte ardoise. Une partie de la surface totale de la couverture peut être réalisée en matériaux translucide.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites tant en toitures qu'en bardage.

4.1.3. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf problématique de sécurité.

4.1.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

Ai – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Ai - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ai – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Ai – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Ai – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et d'éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

AI – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

AI - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AI - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AI – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

AI – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Se référer au règlement de collecte des déchets joint en annexe du PLU.

Ai - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ai – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ENERGIE, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d’eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d’ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d’une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d’électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d’assiette de l’opération.

8.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l’absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La mise en place d’un système d’assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d’assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d’Assainissement Non Collectif).

L’évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ai – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L’IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L’ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d’infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ai – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Règles applicables au secteur Ae

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ae - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ae – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Ae – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les changements de destinations ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Ae - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ae – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'ils sont compatibles avec l'environnement de ces zones :

Les nouvelles constructions, installations et extensions des constructions présentant une sous-destination « autres équipements recevant du public » en lien avec la gestion des déchets si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions ne doit pas accroître de plus 150 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.*
- *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
- *l'intégration à l'environnement est respectée,*
- *que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols ou soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés » à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

Ae – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Est admis l'aménagement de surfaces de parkings, de plateformes, ... à condition que l'ensemble de nouvelles surfaces aménagées n'excèdent pas une emprise au sol maximale de 2000 m².

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ae - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ae – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions présentant une sous-destination « autres équipements recevant du public » en lien avec la gestion des déchets n'accroît pas de plus de 300 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments à vocation d'activités et des extensions ne peut être supérieure à 3,50 m au point le plus haut du bâtiment (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, ...).

Ae – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ae - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ae – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

Ae – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Ae - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ae – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Non réglementé.

Ae – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

AE – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et d’éviter l’emploi d’arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l’annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l’impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

AE – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l’aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l’arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l’arrêté interministériel du 21 Août 2008.

Ae - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d’assiette ou dans une unité foncière privée située dans l’environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ae - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ae – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l’importance de l’occupation ou de l’utilisation du sol envisagée et adaptée à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

L’accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s’effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l’importance ou à la destination des constructions qu’elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

Ae – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

Ae - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ae – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ae – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Ae – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

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

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs et secteurs (STECAL) :

- *un sous-secteur Nf correspond aux massifs forestiers les plus conséquents,*
- *Un sous-secteur Nj (STECAL) correspondant à des fonds de jardins, des zones de jardins et de vergers implantés en cœur de bourg et que la collectivité souhaite écarter de tout développement urbain,*
- *un secteur Ns (STECAL) correspondant à l'emprise du site de traitement des eaux usées,*

Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones N et sous-secteurs Nf, et celles applicables aux secteurs « Nj » et « Ns » ont été dissociées.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N ET AUX SOUS-SECTEURS NF

Caractère de la zone N

Elle se caractérise par la présence :

- *de terrains exploités ou non par l'agriculture, pour l'exploitation forestière,*
- *de quelques constructions non liées à l'exploitation agricole ou forestière (logements et leurs annexes, quelques activités économiques, ...).*

Elle comprend 1 sous-secteur indicé « Nf » correspondant à l'emprise des massifs forestiers les plus importants.

Règles applicables à la zone N

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques par une trame particulière :

- *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*
- *Les constructions nouvelles à l'exception des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,*
- *Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2 et de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine.

Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

N - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

N – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N :

Elles doivent enfin respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admises :

- les nouvelles constructions présentant une sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :

- o *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels,*
- o *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies en construction neuve ou dans une construction contigüe de caractère :

- *que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 50 % de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m² (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée avec le logement existant,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

Rappel : En aucun cas les dimensions de l'extension pourront être supérieures à celles de la construction existante.

- Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *de ne pas créer plus d'1 annexe complémentaire postérieurement à la date d'approbation du PLU sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,*
- *d'être située à 20 mètres maximum de cette construction,*
- *de ne pas créer un logement supplémentaire,*
- *que son emprise au sol n'excède pas 40 m²,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.*

Rappel : Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le décompte des annexes autorisées, et leurs surfaces ne rentrent pas dans le décompte des emprises autorisées.

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Dans les secteurs Nf :

Sont admises les nouvelles constructions présentant une sous-destination « exploitation forestière » à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers, et qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Dans les secteurs N et Nf :

Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés » à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.) ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

N – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Dans les secteurs N et Nf :

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les constructions légères liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes:
 - *qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;*
 - *que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;*
 - *que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;*
 - *qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations en secteur N :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'arts et de spectacles		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations en secteur Nf :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUJETS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'arts et de spectacles		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Dans les secteurs N :

L'emprise au sol des extensions des constructions ayant une sous-destination Logement ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, et ce dans la limite de 50 m².

L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne doit pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total. Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans ce décompte.

Dans le secteur Nf :

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs N :

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à celle du bâtiment initial.

La hauteur des annexes des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs Nf

Non réglementé.

N – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.*

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles

- *lorsqu'une construction est implantée entre 0 et 2 mètres, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.*

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs N :

Les annexes des bâtiments d'habitation doivent s'implanter intégralement au maximum à 20 mètres du bâtiment principal.

Dans les secteurs Nf :

Non réglementé.

N - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Dans les secteurs N :

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. Cette obligation ne s'impose pas aux constructions anciennes en pierres.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

Des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) sont autorisées uniquement en complément d'une toiture traditionnelle (*ne doit concerner au maximum que 30% de l'emprise au sol du bâtiment*) sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture support de panneaux solaires pour lesquelles il n'y a pas de restriction d'emprise.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont également autorisées.

Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

Dans les secteurs Nf :

Les bâtiments liés aux activités forestières doivent être réalisés en bardage métallique de teinte sombre et mate, ou bardées en bois.

Ils doivent être recouverts en tôle prélaquée de teinte ardoise. Une partie de la surface totale de la couverture peut être réalisée en matériaux translucide.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites tant en toitures qu'en bardage.

4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

N – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

N - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- *dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'un accès, extension de construction etc.),*
- *dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,*
- *dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.*

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Les arbres remarquables identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

N – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

N – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et d'éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

N – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

N - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la collecte des ordures ménagères.

N - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

N – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

N – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

N – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Règles applicables au secteur Nj

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

NJ - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

NJ – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

NJ – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les changements de destinations ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

NJ - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

NJ – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'ils sont compatibles avec l'environnement de ces zones :

Les abris de jardins aux conditions cumulatives suivantes :

- *L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas excéder 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.*

Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés » à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

NJ – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NJ - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

NJ – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouveaux abris de jardin ne devra excéder 20 m² par unité foncière.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments à vocation d'activités et des extensions ne peut être supérieure à 3,50 m au point le plus haut du bâtiment (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, ...).

NJ – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. *Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. *Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

NJ - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NJ – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. *Principes généraux*

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. *Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver*

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

NJ – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

NJ - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

NJ – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, talus, identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'un accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

NJ – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les circulations doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

NJ – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et d'éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

NJ – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

NJ - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

NJ - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

NJ – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Non réglementé.

*

NJ – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé.

NJ - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

NJ – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ENERGIE, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Non réglementé.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d’ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d’une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d’électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d’ouvrage sur le terrain d’assiette de l’opération.

8.1.3. Assainissement

Non réglementé.

NJ – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L’IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L’ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

NJ – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Règles applicables au secteur Ns

Caractère du secteur Ns

La zone Ns (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitée) correspond à l'emprise du site de traitement des eaux usées implantée sur le territoire communal. Cette identification a pour but de permettre une évolution de l'installation existants.

Règles applicables au secteur Ns :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ns - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ns – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

Ns – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Ns - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ns – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les constructions et les extensions des constructions existantes présentant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des sites de traitement ou à leur mise aux normes.

Ns – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ns - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ns – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Ns – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en recul de la limite séparative. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ns - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ns – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Ns – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Ns - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ns – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Ns – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé.

Ns – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et d'éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

Ns – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

Ns - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ns - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ns – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Non réglementé.

Ns – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

Ns - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ns – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Non réglementé.

Ns – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

Ns – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.