



PAYSAGE  
URBANISME



Commune :

**JAVENÉ (35)**

Etude :

**Plan Local d'Urbanisme**

Pièce :

**4.1- Le règlement littéral**

Historique :

PLU approuvé le 16/12/2020

RA n°1 approuvée le 17/01/2024

RA n°2 approuvée le 18/01/2023

Objet :

**APPROBATION - révision allégée n°3 du PLU de Javené**

Vu pour être annexé à la délibération

n° 37-03,

en date du 24/04/2024,

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Javené.



Le Maire

*Le Maire,*

**Bernard DELAUNAY**

## Sommaire

Préambule .....	3
Dispositions générales.....	5
Zone urbaine du centre UC .....	12
Zone urbaine des extensions périphériques UE.....	12
Zone à urbaniser 1AUE.....	12
UC, UE et 1AUE 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	12
UC, UE et 1AUE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	13
UC, UE et 1AUE 3- Equipement et réseaux .....	18
Zones Urbaines activités UA et à urbaniser activités 1AUA .....	21
UA et 1AUA 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	21
UA et 1AUA 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	22
UA et 1AUA 3- Equipement et réseaux .....	27
Zone Urbaine d'équipements et de loisirs UL .....	29
UL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	29
UL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	30
UL 3- Equipement et réseaux .....	31
Zone à urbaniser à long terme 2AU .....	33
2AUA, 2AUE, 2AUL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	33
2AUA, 2AUE, 2AUL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère...34	
2AUA, 2AUE, 2AUL 3- Equipement et réseaux.....	35
Zone agricole A.....	37
A1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	37
A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
A3- Equipement et réseaux.....	46
Zone naturelle et forestière N.....	48
N, Nh, Ne et NPL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	48
N, Nh, Ne et NPL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	51
N, Nh, Ne et NPL 3- Equipement et réseaux.....	57
Annexe 1 : Lexique national de l'urbanisme.....	66



## Préambule

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

Le règlement est composé :

- du ou des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

- du présent document, le règlement littéral, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

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

### Division du territoire en zones

**Les zones urbaines sont dites " zones U "**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme).

**Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

**Les zones agricoles sont dites " zones A "**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

**Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme)

**Pour information, voici les destinations et sous-destinations des constructions :** En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Pour chaque type de zones, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément à la légende ci-dessous :

- **X** : interdiction

- **O** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement

- **✓** : autorisation sans condition spécifique

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

Les termes utilisés dans le présent règlement font référence au lexique national d'urbanisme (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015), consultable en annexe du présent règlement.

## Dispositions générales

### AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

#### • REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-6 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-4 : 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.

Article R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont : 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ; 4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : 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.

#### • **SERVITUDES ET AUTRES LEGISLATIONS**

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...),

d) Le Code forestier, qui, conformément à l'Article L. 124-6 et à l'arrêté du 28 février 2003 applicable en Ille-et-Vilaine, définit les bois soumis au régime forestier au-delà du seuil d'un hectare. Au-delà de ce seuil, la coupe et le défrichement sont soumis à autorisation,

e) Les lois de 1913 sur les monuments historiques, codifiée aux articles L. 621-1 à L. 623-1 du Code du Patrimoine, et de 1930 sur les sites, codifiée aux articles L. 341-1 à L. 341-22 du Code de l'environnement.

## PROTECTION DES COURS D'EAU

Les constructions doivent être implantées à 20 m du haut des berges des cours d'eau dans toutes les zones. Tout nouveau franchissement devra être réalisé en respectant les continuités écologiques (piscicoles et sédimentaires).

Identification de la trame bleue au plan de zonage du PLU :

## ARCHEOLOGIE

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

Identification au plan de zonage du PLU : 

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.

Possibilité est 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.

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

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

**Article R.523-1 du Code du patrimoine :** « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

**Article R.523-4 du Code du patrimoine :** Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et

ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

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

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

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

**Article R.523-8 du Code du patrimoine** (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme) : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

**Article L.522-5 du Code du patrimoine** : « Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

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

**Article L.522-4 du Code du patrimoine** : « Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

**Article L.531-14 du Code du patrimoine** : « Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

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

- Code de l'urbanisme

**Article R.111-4 du Code de l'urbanisme** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

- Code de l'environnement

**Article L.122-1 du Code de l'environnement** : « Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

- Code pénal :

**Article 322-3-1, 2° du Code pénal :** « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

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

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

## ECONOMIE D'ENERGIE

L'isolation thermique des constructions : conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, Par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 de chaque zone du présent règlement).

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies...

## RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction après sinistre est autorisée pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique sera refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à un risque (inondation et submersion marine,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit ou site classé. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

## REGLES DE CONSTRUCTION PARASISMIQUE

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes du département d'Ille et Vilaine sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort.

Le département est entièrement concerné par l'aléa « faible » (niveau 2).

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3, Habitations collectives et bureaux, h > 28m, Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, Etablissements sanitaires et sociaux, Centres de production collective d'énergie, Etablissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public, Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie, Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne, Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise, Centres météorologiques

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- La première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc....)
- La seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

## AUTRES PRESCRIPTIONS DU PLU :

### Les éléments de paysage à préserver

Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

#### Boisements et haies :

Les entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses. Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Haies



Haie bordant les chemins

**Bâti** : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver. Ils sont identifiés aux documents graphiques par la forme suivante :

- Constructions dans sa totalité



Mur ou front bâti

**Zones humides** : Dans ces zones humides identifiées au document graphique, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et les aménagements, y compris les affouillements et exhaussements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces 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 application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Toute installation, ouvrages, travaux ou aménagement susceptibles d'impacter une zone humide, préalablement inventoriée ou non, sont soumis à l'application du Code de l'Environnement et de la séquence « éviter/réduire/compenser ».

Les zones humides sont identifiées aux plans du PLU :



**Zone urbaine du centre UC**  
**Zone urbaine des extensions périphériques UE**  
**Zone à urbaniser 1AUE**



**UC, UE et 1AUE 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité**

**UC, UE et 1AUE 1.1- Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitations</b>	Logement <sup>1</sup> (et annexes)		✓	
	Hébergement <sup>2</sup> (et annexes)		✓	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		○	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...).
	Restauration		✓	
	Commerce de gros		○	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...).
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique		○	Les résidences mobiles de loisirs <sup>3</sup> , les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping sont interdits.
	Cinéma			✓
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des		○	Compatibles avec la proximité d'habitations

1 Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

2 Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

3 Caravanes et mobil homes.

	administrations publiques et assimilés			(nuisances olfactives, sonores, ...).
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	
	Salles d'art et de spectacles		✓	
	Equipements sportifs		✓	
	Autres équipements recevant du public		✓	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		○	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...).
	Entrepôt		○	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✓	

## UC, UE et 1AUE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UC, UE et 1AUE 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

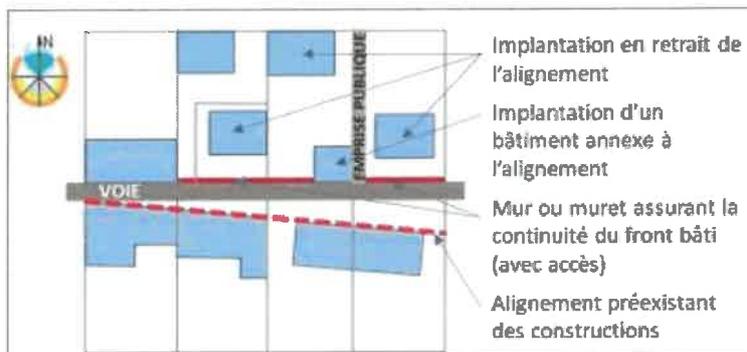
La reconstruction des bâtiments après sinistre est autorisée à condition que la reconstruction respecte l'implantation, les emprises et les volumes initiaux, même si la construction avant sinistre ne respectait pas les règles ci-après énoncées.

#### UC, UE et 1AUE 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

##### Voies, places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

**En secteur UC :** Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti, s'il existe, soit assurée par un mur et/ou un muret de clôture et/ou des annexes ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou des bâtiments voisins.



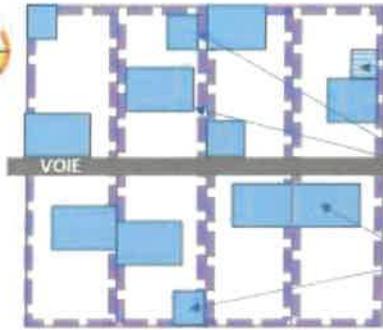
**En secteur UE et 1AUE :** Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte ou non une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**UC, UE et AUE 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :  
 - soit en limite(s) séparative(s),  
 - soit à une distance minimale de 1,50 mètres,



Extension dans le prolongement de l'existant  
 Implantation à une distance minimale de 1,50m.  
 Implantation en limite(s) séparative(s)

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

**UC, UE et 1AUE 2.1.3-Hauteur des constructions :**

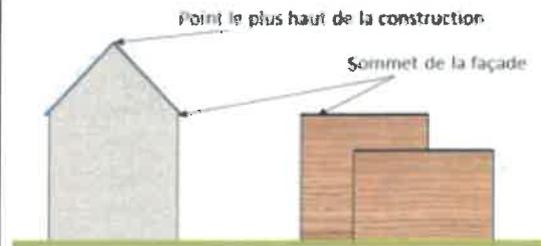
Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

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

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade <sup>4</sup>	Point le plus haut de la construction
Dans la perspective paysagère identifiée au plan de zonage	7.50 mètres	9.50 mètres
Annexes aux habitations	3.50 mètres	3.50 mètres
Toutes destinations de construction	La hauteur de la nouvelle construction ou de l'extension devra être en harmonie avec les constructions présentes dans le secteur	

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.



**U** Schémas présentés à titre d'illustration pour exprimer le principe de la gestion des hauteurs par rapport à une construction contigüe existante

**ETAT INITIAL**

l'espace situé entre deux parcelles bâties doit respecter l'ordonnement

**PROJET**

La hauteur de toilage de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur de toilage de la construction existante (la plus haute) qui lui est contigüe

<sup>4</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

## UC, UE et 1AUE 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiment destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RD798 et de la RD706, classées voies bruyantes de type 3 (emprise figurant au règlement graphique) sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

**Volumétrie :** Dans un souci d'homogénéité, les volumétries présentes dans un même ensemble de constructions mitoyennes devront s'accorder les unes aux autres notamment concernant le type de toiture choisie. Cette disposition s'applique également entre l'annexe et la construction principale notamment concernant le type de toiture choisie.

**Façades :** Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre..., doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet, de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments à l'architecture traditionnelle de manière à s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Les matériaux non présents dans l'architecture traditionnelle (notamment les matériaux novateurs) pourront être autorisés à condition de justifier qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les couleurs et aspects des matériaux des bâtiments principaux et des bâtiments annexes s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments présents sur le site.

**Les toitures/couverture :**

· Les matériaux autorisés pour les toitures qui présentent un faîtage sont prioritairement l'ardoise ou le zinc ou un matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile n'est autorisée que si elle est présente dans l'environnement proche. Accessoirement, l'utilisation de matériaux d'un autre aspect (tuile noir ou bac acier...) que l'ardoise est autorisée pour les toitures à faibles pentes.

· D'autres matériaux peuvent être autorisés pour les projets contemporains, les extensions et les bâtiments annexes, sous réserve de justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

**Les clôtures :**

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

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public sauf si elles sont rendues nécessaires pour le soutènement des terres. Dans ce cas, leur hauteur sera limitée à 0,50m. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,75 mètres en limites séparatives et 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales<sup>5</sup> et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

### En secteur UC :

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en terre ou en pierre et de qualité est élément du patrimoine communal à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les murs les plus significatifs sont repérés au règlement graphique. Ces bâtiments et ces murs sont protégés au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Ils sont soumis au permis de démolir
- Tout travail d'aménagement et de restauration d'un bâtiment ancien reconnu comme élément constitutif du patrimoine communal devra :
  - Reprendre les matériaux, l'aspect et la mise en œuvre du patrimoine d'origine ou contemporain de la construction,
  - Les travaux devront se fonder sur la conservation des données d'origine ou sur leur restitution, dans la limite du possible.

### UC, UE et 1AUE 2.3- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés à la condition :

- d'être encastrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

#### En secteur UC :

Les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée). Les fonds et cornières doivent être de couleurs noire, de forme simple de type rectangulaire.

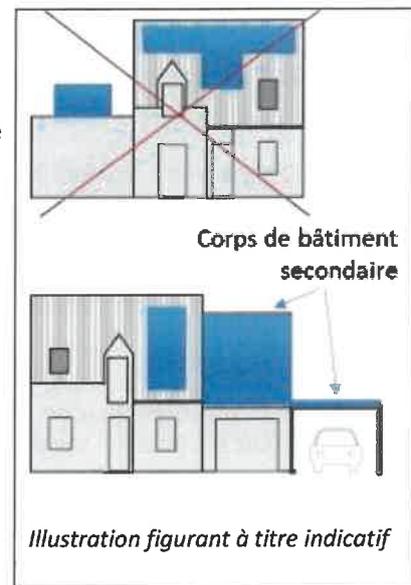


Illustration figurant à titre indicatif

<sup>5</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

## UC, UE et 1AUE 2.4- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal<sup>6</sup> et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**). Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature. Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres de constructions et de stationnement, de constructions et de stationnement, en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieurs, les serres, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

**En secteur UC :** Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface.

**En secteurs UE et 1AUE :** chaque parcelle recevant une construction à usage d'habitation devra comprendre au minimum 25% en espace perméable (y compris espaces verts). Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles supportant des habitations liées aux activités présentes dans la zone.

### UC, UE et 1AUE 2.4- Stationnement

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

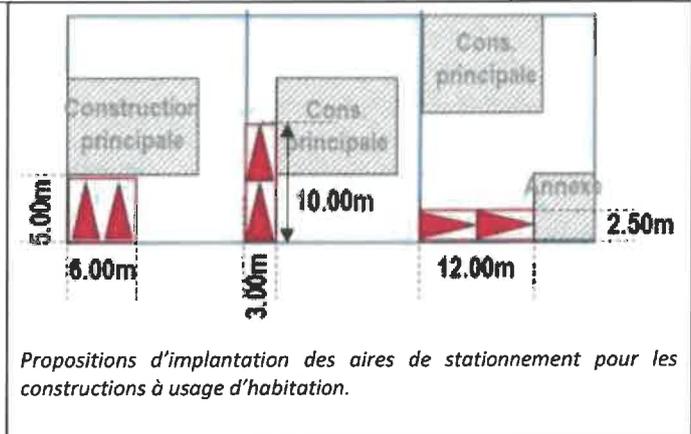
Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et répondre au besoin de stationnement de la totalité des véhicules de	

<sup>6</sup> On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

	livraison, de services, du personnel et des visiteurs. Non règlementé en secteur UC.	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	

En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent en plus des besoins nouveaux générés par l'extension.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Les obligations précédentes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## UC, UE et 1AUE 3- Equipement et réseaux

### UC, UE et AUE 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

### UC, UE et 1AUE 3.2- Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

### **Assainissement eaux usées :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

#### **Eaux usées non domestiques**

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

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

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

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

## **UC, UE et 1AUE 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales**

### **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables :

Exemples d'illustrations données à titre informatifs (exemples non exhaustifs):



Caillottes métalliques



Pavé béton avec joints  
engazonnés



Pavé béton avec joints sablés



Tritrouche scra



Sable stabilisé renforcé

## Zones Urbaines activités UA et à urbaniser activités 1AUA



## UA et 1AUA 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA et 1AUA - Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement <sup>7</sup> (et annexes)		O	Uniquement les logements de fonction, intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité et présentant une surface de plancher inférieure à 50 m <sup>2</sup> .  De plus, secteur UA1 uniquement, la réalisation de résidences étudiantes démontables <sup>8</sup> est autorisée à la condition que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial.
	Hébergement <sup>9</sup> (et annexes)		O	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration		O	Nécessaire au fonctionnement de la zone.
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	

<sup>7</sup> Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

<sup>8</sup> Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation [...]. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R.111-51 du code de l'urbanisme).

<sup>9</sup> Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

	Hébergement hôtelier et touristique		O	Nécessaire au fonctionnement de la zone en secteur UA1 uniquement
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		O	Uniquement en secteur UA1
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		O	S'ils sont liés au fonctionnement de la zone
	Autres équipements recevant du public		✓	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		O	Uniquement en secteurs UA2, UA3, 1AUA2 et 1AUA3.
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition		O	Uniquement en secteurs UA1.



Marge de recul inconstructible, en dehors des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## UA et 1AUA 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UA et 1AUA 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### UA 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

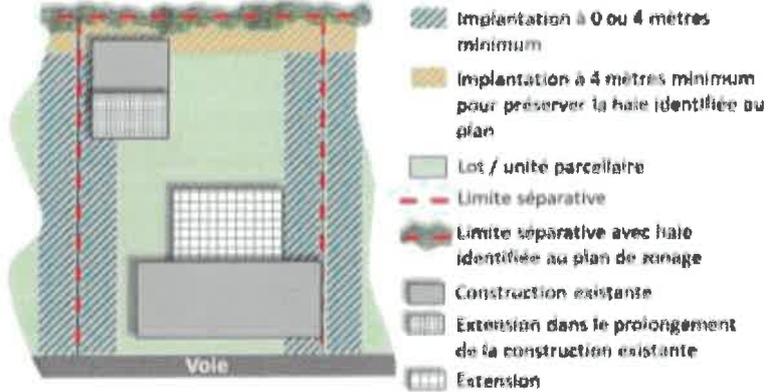
Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue, les constructions nouvelles devront s'implanter (en totalité ou pour partie) à une distance minimale de 4,00 mètres de l'alignement des voies. Dans cette marge de recul, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits et les aires de stationnements paysager sont admises.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

**UA et 1AUA 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :  
 - soit en limite(s) séparative(s)  
 sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu,  
 - soit à une distance minimale de 4,00.



Toutefois, si la limite séparative est commune avec une zone d'habitation, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

**UA et 1AUA 2.1.3- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété :**

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 5 m.

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

**UA et 1AUA 2.1.4- Hauteur des constructions :**

Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

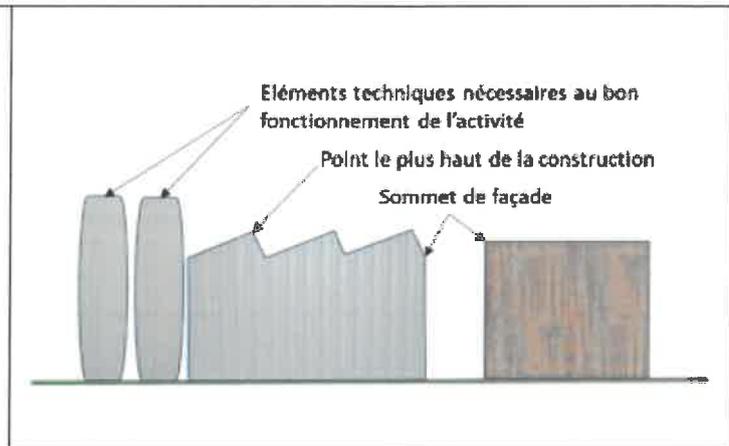
La hauteur des constructions ne peut excéder, par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement :

	Sommet de façade <sup>10</sup>	Point le plus haut de la construction
Secteur UA2, UA3, 1AUA2 et 1AUA3	25 mètres	25 mètres
Secteur UA et UA2c	15 mètres	15 mètres
Secteur UA1 et 1AUA1	Non réglementé	Non réglementé

<sup>10</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

En cas de terrain en pente, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.

La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.



### UA et 1AUA 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain

### UA et 1AUA 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :** L'aspect général du projet devra permettre une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.

#### La qualité et la diversité architecturale :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

**Menuiseries, les éléments de superstructure et les événements architecturaux :** Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

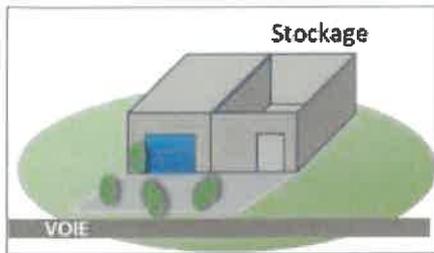
**Couleurs et matériaux des façades.** Les matériaux apparents en façade devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes devront être foncées. Les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement et de manière limitée (5% de chaque façade). Les façades végétalisées seront autorisées.

#### Toiture :

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture. Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. Les toitures végétalisées sont autorisées.

**Les aires de stockage** devront être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment, ...).

*Illustrations à titre d'exemples :*



Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum seront constituées de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur vert ou gris anthracite ou noir, sans soubassement.

Les clôtures seront implantées en limite foncière.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdits.

Les éléments de modénature avec inscription sont interdits en saillie. Ils devront être intégrés dans la volumétrie des bâtiments et d'une taille mesurée proportionnée au bâtiment.



**Des secteurs de patrimoine archéologique sont identifiés au règlement graphique :**

En application des articles R.523-1, R.523-4, R.523-8, L.522-5 du code du patrimoine et R.111-4 du code de l'urbanisme : Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Sont concernés : les permis de construire, de démolir, d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagement et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact.

## UA et 1AUA 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Sont interdits :** Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de récupération, de vieux véhicules, de déchets ainsi que de combustibles solides ou liquides



**En zone humide :** Sont seuls admis les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Des haies bocagères existantes, des talus ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

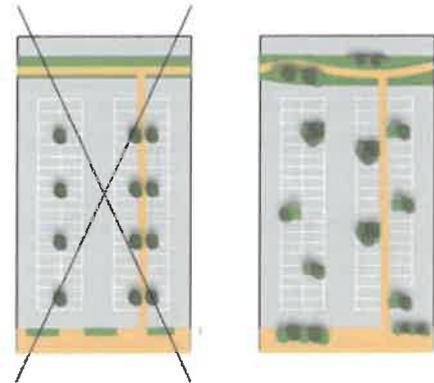
Tout projet de défrichement de ces éléments classés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable), et devra être accompagné d'un dossier concernant les mesures compensatoires proposées (plantation, création de talus ...). Tout arbre, plantation ou talus supprimé devra être remplacé à hauteur d'au moins un arbre pour un arbre abattu et un mètre linéaire par mètre détruit. L'examen des demandes se fera au regard des enjeux environnementaux (biodiversité, qualité de l'eau, érosion des sols) et paysagés. 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. Le choix de localisation pour les mesures compensatoires doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités environnementales ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés.

Les travaux correspondant à un entretien durable et normal (abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés) ou à l'exploitation du bois ne sont pas concernés. L'exploitation du bois est également dispensée de déclaration préalable. Toutefois, la reconstitution de l'éléments boisés exploités devra être assurée.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



Proposition de verdissement des aires de stationnements

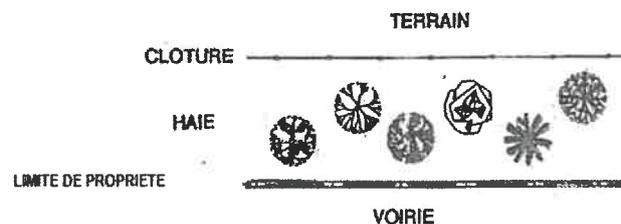
En limite avec les secteurs d'habitations distante de moins de 200 mètres, une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace est de 5 mètres, il sera constitué d'une haie, composées d'essences locales et d'essences horticoles,
- Si l'espace est supérieur à 5 mètres, il pourra être réalisé des talus plantés de type bocager<sup>11</sup>.

**Clôtures :** En cas de réalisation d'une haie vive composée d'un minimum de 5 d'essences différentes locales<sup>12</sup>.

pourra être doublée d'une clôture d'une hauteur inférieure à 2.50 m (voir schéma ci-contre).

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.



## UA et 1AUA 2.4- Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

<sup>11</sup> Talus bocager : talus portant des haies et taillis, et des alignements d'arbres et arbustes sauvages ou fruitiers. Les éléments de cette végétation haute de 1 à 20 mètres sont de tailles inégales et de formes différentes.

<sup>12</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 20% minimum de leur emprise au sol.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## UA et 1AUA 3- Equipement et réseaux

### UA et 1AUA 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

### UA et 1AUA 3.2- Desserte par les réseaux

**Alimentation en eau potable :** Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

#### **Assainissement eaux usées :**

**Eaux usées :** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

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

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

#### **Eaux usées non domestiques**

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

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

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

#### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

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

## UA et 1AUA 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

### La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier le recours aux matériaux poreux et perméables, voici quelques exemples :



Callebottis métalliques



Pavé bétons avec joints engazonnés



Pavé bétons avec joints sablés



Tricouche ocre



Sablé stabilisé renforcé

## Zone Urbaine d'équipements et de loisirs UL



### UL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitations</b>	Logement <sup>13</sup>		O	Uniquement les habitations de gardiennage
	Hébergement <sup>14</sup>		✓	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	
	Salles d'art et de spectacles		✓	
	Equipements sportifs		✓	
	Autres équipements recevant du public		✓	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

<sup>13</sup> Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

<sup>14</sup> Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

## UL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UL 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### UL 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

#### UL 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

### UL 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### La qualité et la diversité architecturale :

##### Aspect

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

##### Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

### UL 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



**En zone humide** : Sont seuls admis les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Des haies bocagères existantes, des talus ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout projet de défrichement de ces éléments classés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable), et devra être accompagné d'un dossier concernant les mesures compensatoires

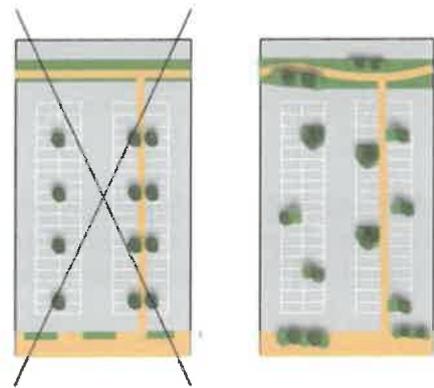
proposées (plantation, création de talus ...). Tout arbre, plantation ou talus supprimé devra être remplacé à hauteur d'au moins un arbre pour un arbre abattu et un mètre linéaire par mètre détruit. L'examen des demandes se fera au regard des enjeux environnementaux (biodiversité, qualité de l'eau, érosion des sols) et paysagés. 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. Le choix de localisation pour les mesures compensatoires doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités environnementales ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés.

Les travaux correspondant à un entretien durable et normal (abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés) ou à l'exploitation du bois ne sont pas concernés. L'exploitation du bois est également dispensée de déclaration préalable. Toutefois, la reconstitution de l'éléments boisés exploités devra être assurée.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.

*Position de verdissement des aires de stationnements >*

Les haies de Lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.



## UL 3- Equipement et réseaux

### UL 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

## UL 3.2- Desserte par les réseaux

**Alimentation en eau potable :** Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

### **Assainissement eaux usées :**

**Eaux usées :** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

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

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

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

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

## UL 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

### **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables :

Exemples d'illustrations données à titre informatifs (exemples non exhaustifs):



Caillebotis métalliques



Pavé bétons avec joints engazonnés



Pavé bétons avec joints sablés

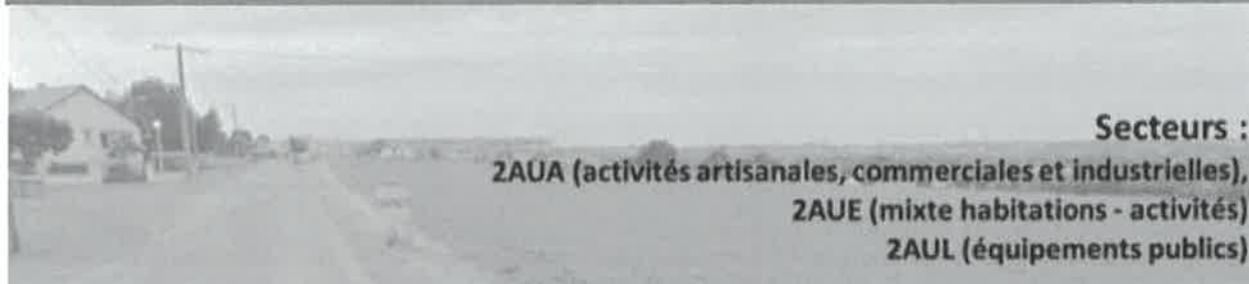


Tricouche sable



Sable stabilisé renforcé

## Zone à urbaniser à long terme 2AU



### 2AUA, 2AUE, 2AUL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitations</b>	Logement <sup>15</sup>	X		
	Hébergement <sup>16</sup>	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services	X		
	Hébergement	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		O	Uniquement constructions et les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

<sup>15</sup> Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

<sup>16</sup> Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

## 2AUA, 2AUE, 2AUL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2AUA, 2AUE, 2AUL 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### 2AUA, 2AUE, 2AUL 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

#### 2AUA, 2AUE, 2AUL 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.

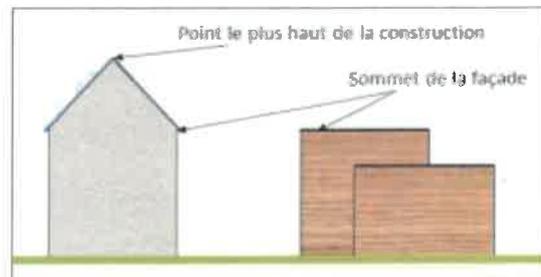
#### 2AUA, 2AUE, 2AUL 2.1.3-Hauteur des constructions :

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.



Dans la perspective paysagère identifiée au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée :

- à 9,50 mètres au point le plus haut de la construction
- à 7,50 mètres au sommet de façade<sup>17</sup>.



## 2AUA, 2AUE, 2AUL 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### La qualité et la diversité architecturale :

#### Aspect

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

#### Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

<sup>17</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

## 2AUA, 2AUE, 2AUL 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



**En zone humide** : Sont seuls admis les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Des haies bocagères existantes, des talus ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout projet de défrichement de ces éléments classés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable), et devra être accompagné d'un dossier concernant les mesures compensatoires proposées (plantation, création de talus ...). Tout arbre, plantation ou talus supprimé devra être remplacé à hauteur d'au moins un arbre pour un arbre abattu et un mètre linéaire par mètre détruit. L'examen des demandes se fera au regard des enjeux environnementaux (biodiversité, qualité de l'eau, érosion des sols) et paysagés. 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. Le choix de localisation pour les mesures compensatoires doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités environnementales ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés.

Les travaux correspondant à un entretien durable et normal (abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés) ou à l'exploitation du bois ne sont pas concernés. L'exploitation du bois est également dispensée de déclaration préalable. Toutefois, la reconstitution de l'éléments boisés exploités devra être assurée.

Les haies de Lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

## 2AUA, 2AUE, 2AUL 2.4- Stationnement

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

## 2AUA, 2AUE, 2AUL 3- Equipement et réseaux

### 2AUA, 2AUE, 2AUL 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

## 2AUA, 2AUE, 2AUL 3.2- Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

### Assainissement eaux usées :

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

#### Eaux usées non domestiques

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

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

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

### Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

## 2AUA, 2AUE, 2AUL 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

### La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables :

## Zone agricole A et Ap



### A et Ap 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

**Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Admis suivant les conditions définies ci-après
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole Les CUMA <sup>18</sup>			O
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitations</b>	Logement <sup>19</sup>			O
	Hébergement <sup>20</sup>	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			O
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>				O
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

<sup>18</sup> CUMA = Coopérative d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.

<sup>19</sup> Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

<sup>20</sup> Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

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

### 1.1- Sont interdites :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au tableau ci-avant et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation de champs de panneaux photovoltaïque au sol.
- La construction de toute nouvelle exploitation ou de tout nouveau site d'exploitation à moins de 100 mètres des limites des zones U et AU.
- **La construction de toute nouvelle exploitation ou de tout nouveau site d'exploitation en secteur Ap.**

### 1.2- Sont admises sous conditions :

 Dans les marges de recul inconstructible, en dehors des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif :

#### Exploitation agricole :

Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- il doit se faire à des fins de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement (ex : gîtes ruraux) ou en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 60 m<sup>2</sup>,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition :

- d'être accessoires à l'exploitation agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
- si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation, d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Hormis le camping à la ferme, tout hébergement (gîte rural, chambres d'hôtes...) ne pourra se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments repérés. En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

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

**Les équipements de production d'énergie renouvelable**, en dehors des champs de panneaux photovoltaïques au sol, sous réserve d'être implanté dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des bâtiments composant le siège d'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU.

**Logements de fonction et annexes** : L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
- et que la construction soit implantée dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des bâtiments composant le siège d'exploitation agricole.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

L'extension des logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle ne doit pas créer de logement nouveau,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A2,
- elle ne doit pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.

L'édification d'annexes aux logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement.

L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m<sup>2</sup>).

#### **Autres dispositions**

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

#### **Autres constructions et installations soumises à conditions particulières**

**Extensions** : L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre d'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle ne doit pas créer de logement nouveau,

- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A2,
- elle ne doit pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

**Extensions dans l'enveloppe du bâtiment existant :** l'extension d'une habitation existante dans l'enveloppe du bâtiment existant, avec ou sans changement de destination et sans limitation d'emprise au sol, est autorisée sous réserve de ne pas créer de logement(s) nouveau(x) (cas d'une longère composée d'une habitation et d'une grange contigüe transformée en extension du logement).

**Annexes :** L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A2.
- elle ne doit pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

**Changements de destination :** Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre d'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 60 m<sup>2</sup>,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure,
- le bâtiment doit respecter les règles de distances applicables réciproquement entre les habitations et les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans, relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

#### **Autres dispositions**

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

## **A et Ap 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

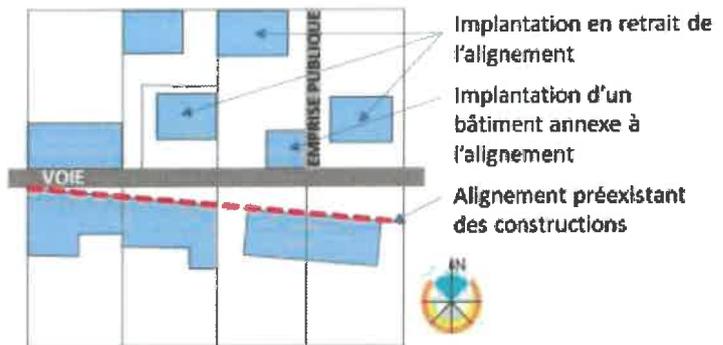
### **A et Ap 2.1- Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A et Ap 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de 3.00 mètres de l'alignement.

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement spécifique (alignement préexistant des constructions), l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

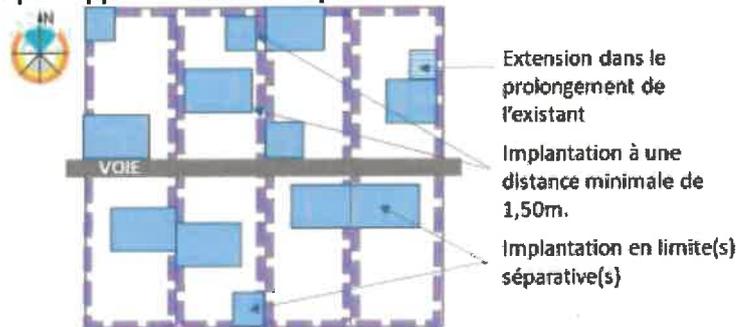


**A et Ap 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres,

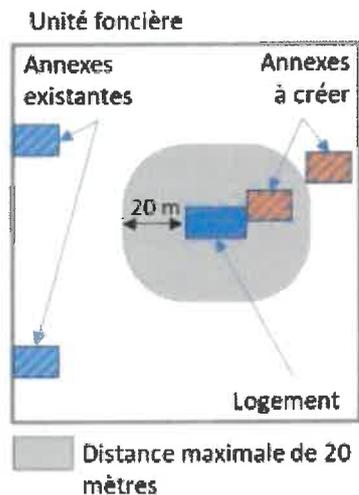
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans réduire l'inter-distance initiale.



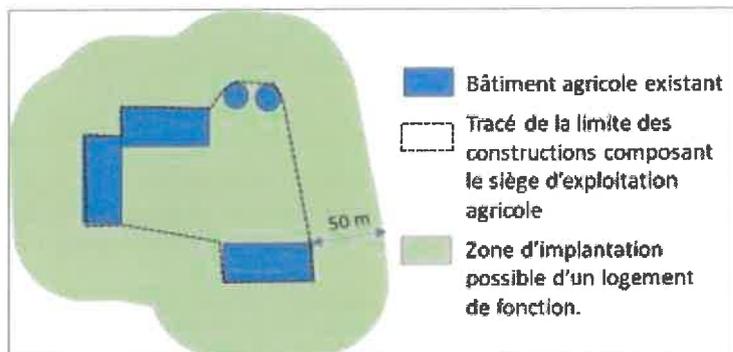
**A et Ap 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone A :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.



Les logements de fonction, liés et nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantés dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions composant le siège d'exploitation agricole.



**A et Ap 2.1.4- Hauteur des constructions :**

La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial. Les constructions de bâtiments annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserve que la hauteur maximale soit limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

**A et Ap 2.1.5- Emprise au sol des constructions :****Habitations :**

**Les logements de fonction** des exploitations agricoles : Lorsque le logement de fonction est réalisé par construction neuve, son emprise au sol est limitée à 120 m<sup>2</sup>.

**Pour les locaux de gardiennage** complémentaire à une exploitation agricole : La surface de plancher est limitée à 30 m<sup>2</sup>

**L'extension des logements est mesurée**, par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes<sup>21</sup> à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à 50% de la surface d'emprise au sol initiale du bâtiment.

**Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve que :**

- Le bâtiment d'origine présente une emprise au sol minimale de 60 m<sup>2</sup> ;
- Le changement de destination s'effectue dans le volume existant sans extension.

**Annexes<sup>22</sup>** : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, piscine, etc. ...) est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

**A et Ap 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiment destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RD798 et de la RD706, classées voies bruyantes de type 3 (emprise figurant au règlement graphique) sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

---

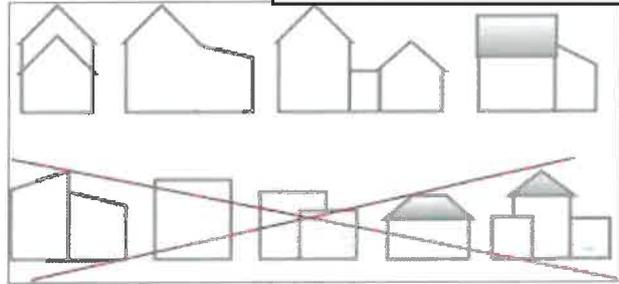
<sup>21</sup> Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

<sup>22</sup> Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**P.L.U. DE LA COMMUNE DE JAVENE**

Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.



Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, etc...)

**Les façades et teintes :**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis. Les teintes criardes vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites. Les couleurs et aspects des matériaux pour les bâtiments principaux et annexes s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments présents sur le site.

**L'isolation thermique par l'extérieur :**

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

**Toitures et couvertures :**

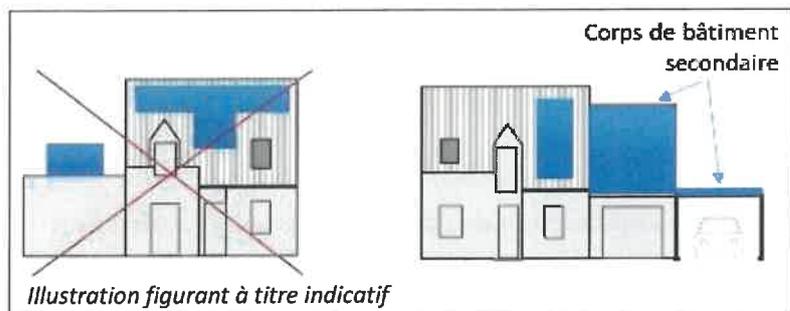
Pour au moins 70% de l'emprise au sol de la construction principale, la teinte et l'aspect des couvertures des habitations sera l'ardoise et les toitures comporteront deux pentes.

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente sont admises pour 30% de l'emprise au sol de la construction principale et pour les annexes. Les toitures terrasses pourront être enherbées.

Les toitures courbes et les toitures à quatre pans, type « pointe de diamant », sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

**Les bâtiments annexes :**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

### Les clôtures :

Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,75 mètres en limites séparatives et 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales<sup>23</sup> et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

### Constructions identifiées au règlement graphique:

- L'ensemble des éléments repérés au règlement graphique par les figurés ci-contre, sont concernés.

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter. Les souches de cheminée existantes devront être conservées. Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.



### Des secteurs de patrimoine archéologique sont identifiés au règlement graphique :

En application des articles R.523-1, R.523-4, R.523-8, L.522-5 du code du patrimoine et R.111-4 du code de l'urbanisme : Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Sont concernés : les permis de construire, de démolir, d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagement et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact.

### Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand

<sup>23</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

paysage. Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- la préservation des espaces arborés et des haies ;
- les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;
- la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

### A et Ap 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes, des talus ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout projet de défrichage de ces éléments classés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable), et devra être accompagné d'un dossier concernant les mesures compensatoires proposées (plantation, création de talus ...). Tout arbre, plantation ou talus supprimé devra être remplacé à hauteur d'au moins un arbre pour un arbre abattu et un mètre linéaire par mètre détruit. L'examen des demandes se fera au regard des enjeux environnementaux (biodiversité, qualité de l'eau, érosion des sols) et paysagés. 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. Le choix de localisation pour les mesures compensatoires doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités environnementales ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés.

Les travaux correspondant à un entretien durable et normal (abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés) ou à l'exploitation du bois ne sont pas concernés. L'exploitation du bois est également dispensée de déclaration préalable. Toutefois, la reconstitution de l'éléments boisés exploités devra être assurée.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres de constructions et de stationnement, en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmés (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.



**En zone humide :** Sont seuls admis les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes

d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

### A et Ap 2.4- Stationnement

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

## A et Ap 3- Equipement et réseaux

### A et Ap 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

**En zone inondable :** Les chaussées seront conçues et réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau.

### A et Ap 3.2- Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

#### **Assainissement eaux usées :**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

**De plus en zone inondable :** la conception et l'adaptation des réseaux devront prendre en compte le risque d'inondation à la valeur annoncée (cote de référence) en particulier pour l'évacuation des points bas (dispositifs anti-refoulement). De même, l'ensemble du réseau d'assainissement des eaux usées devra être étanche (tampons de regards notamment) de manière à limiter l'intrusion d'eaux parasites dans le réseau et en tête de station d'épuration.

### Eaux usées non domestiques

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

### La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

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

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

### Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

## Zone naturelle et forestière N



### Zone N et secteurs :

- Nh (Village),
- Ne (énergie)
- NPL (Champs de courses)
- Nt (Tourisme)

### N, Nh, Ne, Nt et NPL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		○	Uniquement les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve d'être situés à plus de 100 m d'une habitation sans lien avec l'activité agricole et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et les tiers.
	Exploitation forestière		○	
<b>Habitations</b>	Logement <sup>24</sup>		○	<p>Sous réserve d'être situés à plus de 100 m d'une construction en lien avec l'activité agricole et forestière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪Les extensions limitées<sup>25</sup> des « habitations » : logement, hébergement. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.</li> <li>▪Les constructions d'annexes aux habitations, à la condition d'être situées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.</li> <li>▪Les changements de destination des constructions identifiées au règlement graphique ●, après avis conforme de la commission départementale de la</li> </ul>

<sup>24</sup> Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

<sup>25</sup> Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

				<b>nature, des paysages et des sites (CDNPS).</b>
				<b>En secteur Nh : les constructions neuves et leurs annexes.</b>
	Hébergement <sup>26</sup>	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<p><b>En secteur NPL, sous réserve que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :</b></p> <p>Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs de plein air et à l'accueil du public ;</p> <p>○ Les constructions et installations nécessaires à l'accueil du public (sanitaires, vestiaires...), ou au stockage et à l'entretien de matériel sportif,</p> <p>Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, les cheminements piétonniers, sportifs et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;</p>
	Hébergement hôtelier et touristique			<p>Les changements de destination des constructions identifiées au règlement graphique ●, après avis conforme de la <b>commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).</b></p> <p><b>En secteur Nt, sont admis :</b></p> <p>○ -les constructions et leurs annexes à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques ;</p> <p>-les aménagements légers de types cheminements piétonniers, aire de stationnement, ni cimentés, ni bitumés, attachés à l'activité d'hôtel et d'hébergement touristique. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p>

<sup>26</sup> Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

	Cinéma	X		<p>Les locaux techniques, aires de stationnement,</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.</p> <p><b>En zone humide :</b> les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, sportifs (type CRAPA) et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.</p> <p>Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p> <p><b>En secteur Ne :</b> sont admis les équipements de production d'énergie ainsi que les constructions et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		



Dans les marges de recul inconstructible, en dehors des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

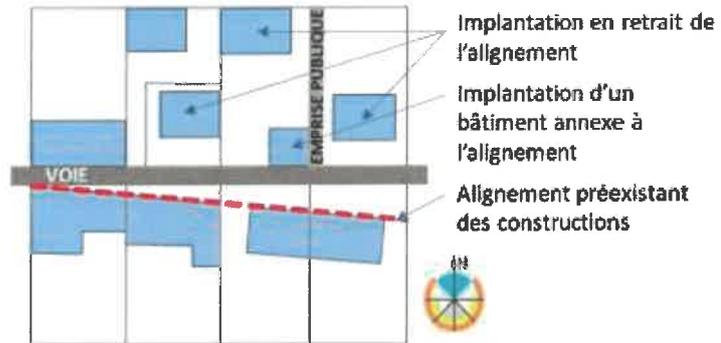
## N, Nh, Ne, Nt et NPL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### N, Nh, Ne, Nt et NPL 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### N, Nh, Ne, Nt et NPL 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de 3.00 mètres de l'alignement.

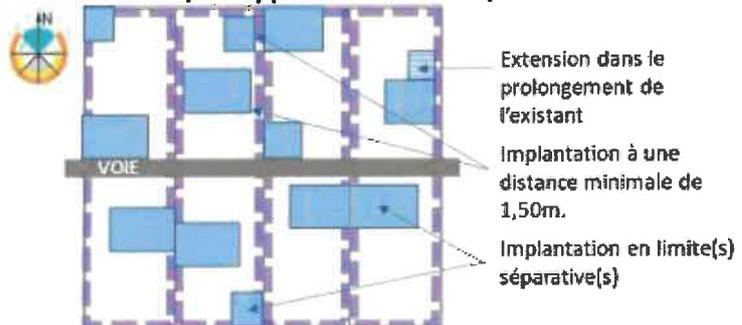


Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement spécifique (alignement préexistant des constructions), l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

#### N, Nh, Ne, Nt et NPL 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres,

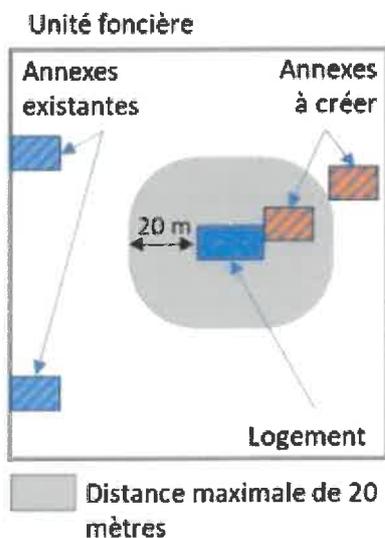


Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

#### N, Nh, Ne, Nt et NPL 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone N :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

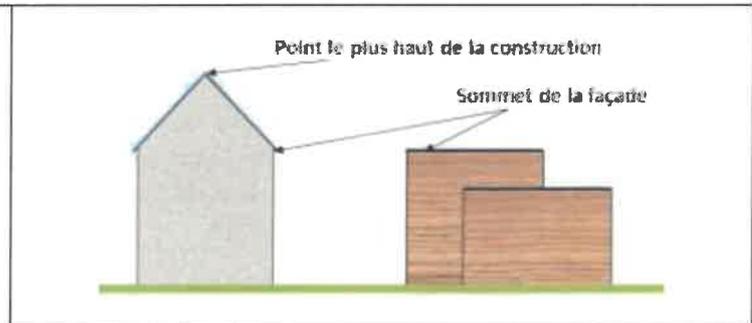


**N, Nh, Ne, Nt et NPL 2.1.4- Hauteur des constructions :**

La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial. Les constructions de bâtiments annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserve que la hauteur maximale soit limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

	Sommet de façade <sup>27</sup>	Point le plus haut de la construction
Annexes aux habitations	3.50 mètres	3.50 mètres
Habitation Et en secteur Nh	La hauteur de la nouvelle construction ou de l'extension devra être en harmonie avec les constructions présentes dans le secteur	
En secteur Ne	-	9.00 mètres
En secteur NPL	La hauteur de la nouvelle construction ou de l'extension devra être en harmonie avec les constructions présentes dans le secteur	
En secteur Nt	5.00 mètres	

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

**N, Nh, Ne, Nt et NPL 2.1.5- Emprise au sol des constructions :****Habitations :**

**Pour les locaux de gardiennage** complémentaire à une exploitation agricole : La surface de plancher est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

L'extension des logements est mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes<sup>28</sup> à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à 50% de la surface d'emprise au sol initiale du bâtiment.

**Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve que :**

- Le bâtiment d'origine présente une emprise au sol minimale de 60 m<sup>2</sup> ;
- Le changement de destination s'effectue dans le volume existant sans extension ultérieure.

**Annexes<sup>29</sup> :** L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. ...) est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

**En secteur Nh :** Les constructions nouvelles à destination de logements sont limitées à une emprise au sol de 120 m<sup>2</sup>.

<sup>27</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

<sup>28</sup> 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.

<sup>29</sup> Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**En secteur Ne**, l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 80% de la surface du secteur Ne, tous types de constructions compris.

**En secteur NPL**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la zone, toutes constructions comprises.

**En secteur Nt**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 500m<sup>2</sup>.

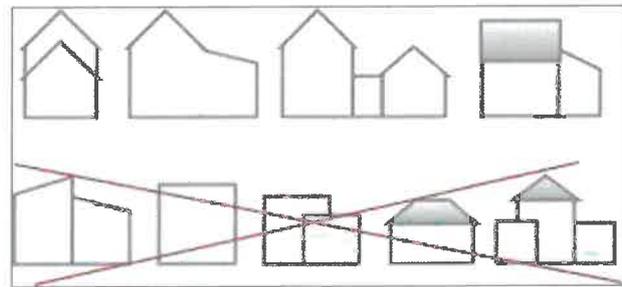
## N, Nh, Ne, Nt et NPL 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiment destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RD798 et de la RD706, classées voies bruyantes de type 3 (emprise figurant au règlement graphique) sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.



Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

**Les façades et teintes :**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis. La teinte blanche et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites. Les couleurs et aspects des matériaux pour les bâtiments principaux et annexes s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments présents sur le site.

**L'isolation thermique par l'extérieur :**

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon

substantielle l'aspect architectural de la construction.

### Toitures et couvertures :

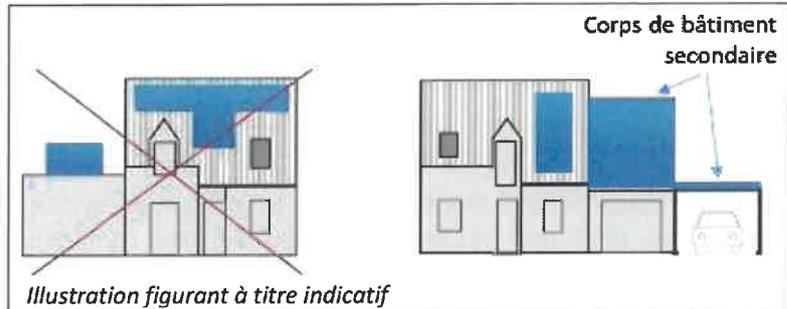
Pour au moins 70% de l'emprise au sol de la construction principale, la teinte et l'aspect des couvertures des habitations sera l'ardoise et les toitures comporteront deux pentes.

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente sont admise pour 30% de l'emprise au sol de la construction principale et pour les annexes. Les toitures terrasses pourront être enherbées.

Les toitures courbes et les toitures à quatre pans, type « pointe de diamant », sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.



### Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

### Les clôtures :

Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,75 mètres en limites séparatives et 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales<sup>30</sup> et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

### Constructions identifiées au règlement graphique:

- L'ensemble des éléments repérés au règlement graphique par les figurés ci-contre, sont concernés.

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter. Les souches de cheminée existantes devront être conservées. Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

<sup>30</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.



#### **Des secteurs de patrimoine archéologique sont identifiés au règlement graphique :**

En application des articles R.523-1, R.523-4, R.523-8, L.522-5 du code du patrimoine et R.111-4 du code de l'urbanisme : Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Sont concernés : les permis de construire, de démolir, d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagement et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact.

#### **Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :**

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage. Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- la préservation des espaces arborés et des haies ;
- les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;
- la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

### **N, Nh, Ne, Nt et NPL 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

En espace boisé classé, la réalisation de construction, le défrichage et tout changement d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf :

- pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts
- si les bois et forêts sont soumis au régime forestier (forêts publiques)
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral

- si les coupes font déjà l'objet d'une autorisation délivrée au titre du code forestier

L'entretien traditionnel du boisement (émondage, élagage) n'est pas soumis à déclaration préalable.

Les coupes d'arbres seront dans tous les cas réalisées dans les règles de l'art (utilisation de pince sécateur non autorisée, coupe le plus au ras de terre possible ...) et effectuées entre début octobre et fin février.

Des haies bocagères existantes, des talus ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout projet de défrichement de ces éléments classés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable), et devra être accompagné d'un dossier concernant les mesures compensatoires proposées (plantation, création de talus ...). Tout arbre, plantation ou talus supprimé devra être remplacé à hauteur d'au moins un arbre pour un arbre abattu et un mètre linéaire par mètre détruit. L'examen des demandes se fera au regard des enjeux environnementaux (biodiversité, qualité de l'eau, érosion des sols) et paysagés. 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. Le choix de localisation pour les mesures compensatoires doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités environnementales ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés.

Les travaux correspondant à un entretien durable et normal (abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés) ou à l'exploitation du bois ne sont pas concernés. L'exploitation du bois est également dispensée de déclaration préalable. Toutefois, la reconstitution de l'éléments boisés exploités devra être assurée.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres de constructions et de stationnement, en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.



#### **En zone humide :**

Sont seuls admis les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

## **N, Nh, Ne, Nt et NPL 2.4- Stationnement**

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

## N, Nh, Ne, Nt et NPL 3- Equipement et réseaux

### N, Nh, Ne, Nt et NPL 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

**En zone inondable** : Les chaussées seront conçues et réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau.

### N, Nh, Ne, Nt et NPL 3.2- Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

#### Assainissement eaux usées :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

**De plus en zone inondable** : la conception et l'adaptation des réseaux devront prendre en compte le risque d'inondation à la valeur annoncée (cote de référence) en particulier pour l'évacuation des points bas (dispositifs anti-refoulement). De même, l'ensemble du réseau d'assainissement des eaux usées devra être étanche (tampons de regards notamment) de manière à limiter l'intrusion d'eaux parasites dans le réseau et en tête de station d'épuration.

##### Eaux usées non domestiques

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

#### La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

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

de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

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

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

**Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

## Secteur naturel constructible Na (activités)



### Na 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitations</b>	Logement <sup>31</sup>		O	Un local de gardiennage, nécessaires à l'activité existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m <sup>2</sup> d'emprise au sol.
	Hébergement <sup>32</sup>	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		O	Les extensions des bâtiments existants, les constructions et installations nécessaires à l'activité existante à la date d'approbation du PLU.
	Restauration	X		
	Commerce de gros		O	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		O	
	Cinéma	X		
	hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de		O	Les locaux techniques, aires de stationnement, Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

<sup>31</sup> Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

<sup>32</sup> Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

	santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		<input type="radio"/>	L'extension des locaux existants.
	Bureau		<input type="radio"/>	La construction de nouveaux bâtiments en lien avec les activités existantes sur le site.
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Entrepôt		<input type="radio"/>	

## Na 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Na 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### Na 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

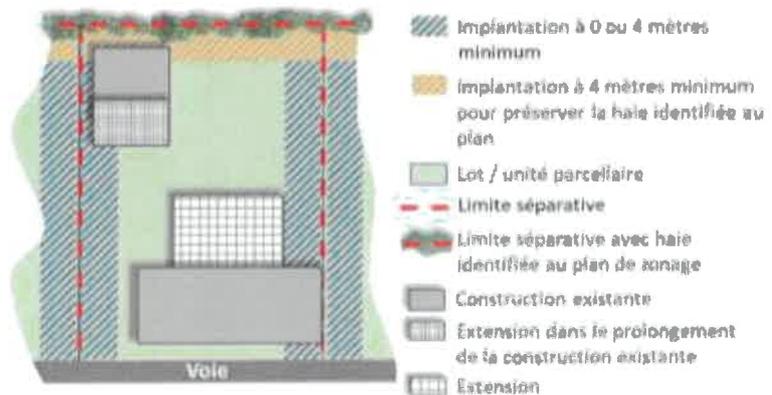
Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue, les constructions nouvelles devront s'implanter (en totalité ou pour partie) à une distance minimale de 4,00 mètres de l'alignement des voies. Dans cette marge de recul, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits et les aires de stationnements paysager sont admises.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

#### Na 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :  
 - soit en limite(s) séparative(s) sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu,  
 - soit à une distance minimale de 4,00.



Toutefois, si la limite séparative est commune avec une zone d'habitation, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

**Na 2.1.3- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété :**

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 5 m.

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

**Na 2.1.4- Hauteur des constructions :**

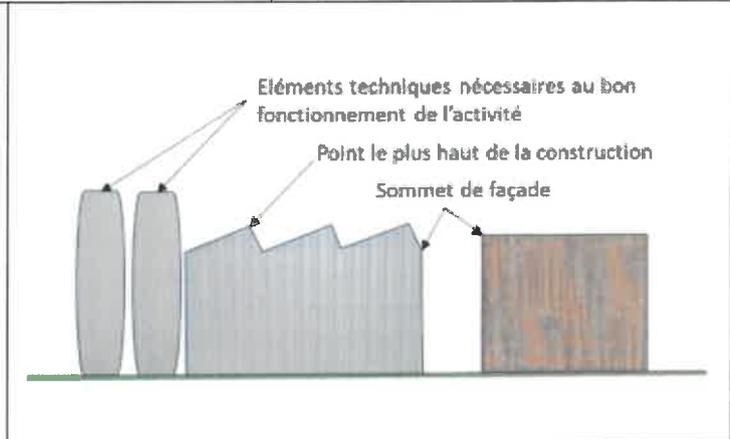
Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

La hauteur des constructions ne peut excéder, par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement :

	Sommet de façade <sup>33</sup>	Point le plus haut de la construction
Secteur Na	15 mètres	15 mètres

En cas de terrain en pente, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.

La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.



**Na 2.1.5- Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions du secteur Na de la Lantière ne peut excéder 5000 m<sup>2</sup>.

**Na 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :** L'aspect général du projet devra permettre une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.

**La qualité et la diversité architecturale :**

<sup>33</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

**Menuiseries, les éléments de superstructure et les évènements architecturaux :** Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

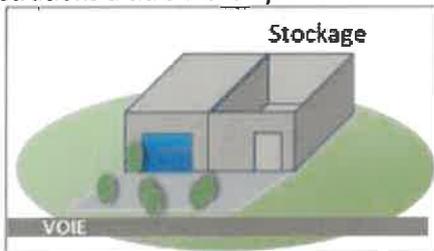
**Couleurs et matériaux des façades.** Les matériaux apparents en façade devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes devront être foncées. Les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement et de manière limitée (5% de chaque façade). Les façades végétalisées seront autorisées.

#### **Toiture :**

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture. Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. Les toitures végétalisées sont autorisées.

**Les aires de stockage** devront être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment, ...).

*Illustrations à titre d'exemples :*



**Les clôtures** d'une hauteur de 2.00 m maximum seront constituées de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur vert ou gris anthracite ou noir, sans soubassement.

Les clôtures seront implantées en limite foncière.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdits.

**Les éléments de modénature avec inscription** sont interdits en saillie. Ils devront être intégrés dans la volumétrie des bâtiments et d'une taille mesurée proportionnée au bâtiment.

## **Na 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Sont interdits :** Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de récupération, de vieux véhicules, de déchets ainsi que de combustibles solides ou liquides

Des haies bocagères existantes, des talus ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout projet de défrichement de ces éléments classés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable), et devra être accompagné d'un dossier concernant les mesures compensatoires proposées (plantation, création de talus ...). Tout arbre, plantation ou talus supprimé devra être remplacé à hauteur d'au moins un arbre pour un arbre abattu et un mètre linéaire par mètre détruit. L'examen des demandes se fera au regard des enjeux environnementaux (biodiversité, qualité de l'eau, érosion des sols) et paysagés. 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. Le choix de localisation pour les mesures compensatoires doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités environnementales ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés.

Les travaux correspondant à un entretien durable et normal (abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés) ou à l'exploitation du bois ne sont pas concernés. L'exploitation du bois est également dispensée de déclaration préalable. Toutefois, la reconstitution de l'éléments boisés exploités devra être assurée.

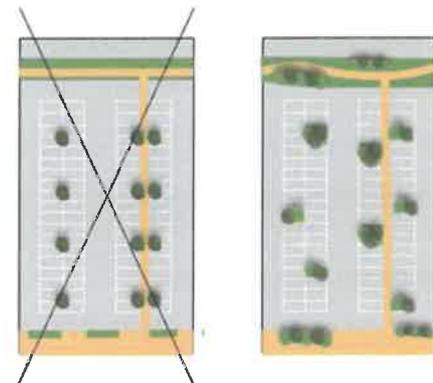
L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.

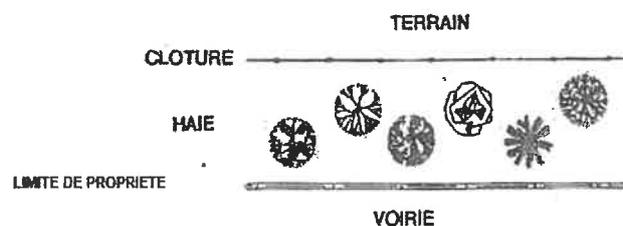
**Clôtures :** En cas de réalisation d'une haie vive composée d'un minimum de 5 d'essences différentes locales<sup>34</sup>.

pourra être doublée d'une clôture d'une hauteur inférieure à 2.50 m (voir schéma ci-contre).

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.



Proposition de verdissement des aires de stationnements



## Na 2.4- Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 20% minimum de leur emprise au sol.

<sup>34</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cottonaster *sp.*, le Cormier ...

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## Na 3- Equipement et réseaux

### Na 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

### Na 3.2- Desserte par les réseaux

**Alimentation en eau potable :** Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

#### **Assainissement eaux usées :**

**Eaux usées :** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

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

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

#### **Eaux usées non domestiques**

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

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

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

#### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

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

## Na 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

### La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier le recours aux matériaux poreux et perméables, voici quelques exemples :



Caillebotis métalliques



Pavé bétons avec joints engazonnés



Pavé bétons avec joints sablés



Tricouche ocre



Sablé stabilisé renforcé

## Annexe 1 : Lexique national de l'urbanisme

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

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d' étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/2017	DHUP/QV3

### Les définitions retenues

#### Annexes

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

#### Bâtiment

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.

#### 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.

#### 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 au faîtage 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.

**Les précisions utiles pour l'emploi des définitions**

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

**Annexe**

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones

A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### **Bâtiment**

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### **Construction**

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

### **Construction existante**

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

### **Emprise au sol**

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

### **Extension**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### **Façade**

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

### **Gabarit**

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

### **Hauteur**

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les

modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

### **Limites séparatives**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

### **Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### **Voies ou emprises publiques**

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

\*

\*

\*