

## Révision n°1 Pièce n°6 : Règlement



**Elaboration du PLU 0-0** Approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 février 2007

**Révision du PLU 1-0** Prescription par délibération du conseil municipal en date du 9 décembre 2014  
Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2018  
Enquête publique du 24 septembre au 3 novembre 2018 inclus  
Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2019 :

Le Maire :

# Sommaire

<b><u>Titre 1 : Préambule et Lexique</u></b>	<b>p 2</b>
Chapitre 1 : Préambule	p 3
Chapitre 2 : Lexique	p 5
<b><u>Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</u></b>	<b>p 7</b>
Chapitre 1 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	p 8
Chapitre 2 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	p 11
Chapitre 3 – Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme pour l'application des articles 1 et 2 et du changement de destination	p 14
Chapitre 4 – Modalités d'application des obligations en matière de surfaces non imperméabilisées	p 17
Chapitre 5 – Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements	p 17
Chapitre 6 – Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division foncière	p 17
<b><u>Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines</u></b>	<b>p 18</b>
Dispositions applicables à la zone UA	p 19
Dispositions applicables à la zone UB	p 26
Dispositions applicables à la zone UC	p 33
Dispositions applicables à la zone UE	p 39
<b><u>Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u></b>	<b>p 44</b>
Dispositions applicables aux zones 1AU	p 45
<b><u>Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles</u></b>	<b>p 51</b>
Dispositions applicables aux zones A et Ab	p 52
<b><u>Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles</u></b>	<b>p 61</b>
Dispositions applicables aux zones NA, Nf, Ni 1, Ni 2 et Nl	p 62

# **Titre 1 : Préambule et Lexique**



## PREAMBULE

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

### DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

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

#### **Les Zones Urbaines (U)**

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

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

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : **UA, UB**,
- zones urbaines à vocation commerciale (restauration/hôtellerie) : **UC**,
- zones urbaines à vocation d'équipements : **UE**.

#### **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune ouverts à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent leurs 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 règlement.

#### **Les Zones Agricoles (A)**

Sont 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.

Des secteurs **Ab** ou « agricoles protégés » ont été définis aux abords du centre-bourg de manière à préserver des possibilités de développement à long terme (au-delà de la vie du PLU) en continuité avec l'enveloppe urbaine.

#### **Les Zones Naturelles (N)**

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

#### **La zone N comprend plusieurs secteurs :**

- des secteurs **NA** correspondant aux zones naturelles protégées du fait de leur intérêt paysager et ou environnemental,
- des secteurs **Nf** couvrant les massifs forestiers faisant l'objet d'une gestion durable,
- des secteurs **Ni 1** couvrant des sites accueillant des activités économiques isolés au sein de l'espace rural,
- un secteur **Ni 2** couvrant une emprise destinée à accueillir la délocalisation d'une activité de travaux agricoles,
- des secteurs **Nl** correspondant à des zones naturelles à vocation de loisirs.

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

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

### CONTENU DU REGLEMENT

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

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

- *Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,*
- *Les secteurs concernés par des emplacements réservés,*
- *Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,*
- *Les éléments de paysage (parc, trame bocagère, arbres isolés, alignements, chemins creux, espaces boisés ...) à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,*
- *Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,*
- *Les zones humides et cours d'eau non canalisés,*
- *Les zones inondables définies par les Atlas des zones inondables de l'Arz, du Loc'h et de la Claie,*
- *Les sites de présomption archéologique,*
- *Les retraits d'implantation par rapport aux routes départementales à respecter.*

**Le présent document est constitué :**

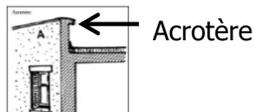
- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- de dispositions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

## LEXIQUE

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

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

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



**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, 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.

**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.

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

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

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

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

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

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

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

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère\*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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

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

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

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

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

## **Titre 2 : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones**



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

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

#### **LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à **porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

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

### **Les Servitudes d'Utilité Publiques**

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

### **Les réglementations communales spécifiques**

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

### **Les périmètres de préemption**

Le droit de préemption urbain est institué sur une partie des zones U et AU, conformément à la délibération du conseil municipal.

## **Patrimoine archéologique**

### **TEXTES DE REFERENCE:**

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire et notamment les articles L 522-4, L 522-5, L 522-14, L 523-1, R 523-1 à R 523-14.
- L'article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- L'article L 122-1 du code de l'environnement,
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

L'article L 322-3-1 du code pénal, livre III des crimes et délits contre les biens notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens chapitre II sur les destructions, dégradations, et détériorations.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : *« 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. »*

### **Le Préfet de Région – DRAC des Bretagne sera saisi systématiquement :**

- *pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur la plan de zonage du PLU) ;*
- *pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;*
- *pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.*

### **Le préfet de région peut être également saisi pour :**

- *la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;*
- *les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;*
- *les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;*
- *les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;*
- *les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;*
- *les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.*

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

### **Adaptations mineures**

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

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

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

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

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

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

#### **1.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES**

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

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

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

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

### **Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis**

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

### **Permis de démolir**

L'ensemble des bâtiments de la commune sont soumis au permis de démolir (délibération du 30 octobre 2007).

### **Edification des clôtures**

L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de la commune (délibération du 28 mai 2013).

### **Défrichements des terrains boisés non classés**

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE**

### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

*Sur Plaudren, cette protection a été appliquée à tous les massifs boisés de moins de 2,5 hectares dont la destruction échappe à toute autorisation préalable.*

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme).

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

### **Éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Les ensembles d'intérêt paysager pour motif d'ordre écologique, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

*Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :*

- une protection contre les vents
- un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- un paysage caractéristique du territoire.

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

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au plan de zonage, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- *Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.*
- *L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.*
- *Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière\* considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.*
- *En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire*

### **Règles graphiques d'implantation**

Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement (article 3 « Volumétrie et implantation des constructions » de la section n°2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »).

Ces règles fixent des reculs minimum obligatoires.

Elles peuvent correspondre à la protection des abords des cours d'eau ou à des exigences urbanistiques particulières (*continuité du bâti à préserver, maintien des reculs pour des rues étroites, projet de création de voies,...*).

### **Zones humides**

Les secteurs identifiés comme « zone humide » sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une préservation spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En effet, en tant qu'élément du paysage ils sont à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

***A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :***

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

***Sont également interdits :***

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

### **Protection des cours d'eau**

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

***Il convient donc de :***

- *respecter une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau (10 m si possible). Ces périmètres de sécurité, hors bâti existant s'il y a, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau,*
- *protéger l'intégrité de la végétation des berges : permettre l'entretien courant, mais interdire les coupes à blanc ou les aménagements à proximité qui menaceraient le maintien de la végétation,*
- *interdire le comblement des mares, plans d'eaux, rus et fossés ou espaces en eau,*

- *Pour les limites parcellaires en contact avec les cours d'eau et plans d'eau, les clôtures seront constituées de grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.) ménageant suffisamment de perméabilité pour la petite faune. »*

### **Emplacements réservés**

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation établies sur la commune de Plaudren sont de 2 types : elles ont été définies de manière sectorielle et de manière thématique.

Une OAP thématique « Grands principes d'aménagement » a été défini pour l'ensemble du territoire.

Des OAP sectorielles ont été définies sur les principales zones de projets, en complément de l'OAP thématique. Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à chacun des secteurs.

### **Zones de présomptions archéologiques**

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine.

Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

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

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- la destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- la destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : 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 ;
- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies pages suivantes.

**Tableau de synthèse :**

<b>DESTINATIONS</b> (R 151-27 DU CODE DE L'URBANISME)	<b>SOUS-DESTINATIONS</b> (R 151-28 DU CODE DE L'URBANISME)
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>
	<i>Exploitation forestière</i>
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>
	<i>Hébergement</i>
<b>Commerce et activités de services</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>
	<i>Restauration</i>
	<i>Commerce de gros</i>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Cinéma</i>
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	<i>Equipements sportifs</i>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>
	<i>Industrie</i>
	<i>Entrepôt</i>
	<i>Bureau</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>

**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE** : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les 2 sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : la sous destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : la sous destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules, et des machines permettant l'exploitation forestière.

**HABITATION** : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les 2 sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **LOGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **HEBERGEMENT** : cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou des foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES** : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les 6 sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** : la sous destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens et de services.
- **RESTAURATION** : la sous destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **COMMERCE DE GROS** : la sous destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente directe pour une clientèle professionnelle.
- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : la sous destination recouvre les constructions destinées l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : la sous destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (gîte, gîte de groupe ...).
- **CINEMA** : la sous destination recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les 6 sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ASSIMILES** : la sous destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public, ou ne prévoir qu'un accueil limité au public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES** : la sous destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : la sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux d'assistance, d'orientation, et autres services similaires.
- **SALLE D'ART ET DE SPECTACLES** : la sous destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, les musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : la sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : la sous destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de cultes, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE** : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU** : cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **ENTREPOT** : cette sous destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **INDUSTRIE** : cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **CHAPITRE 4. MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Voir schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial joints dans les annexes sanitaires (pièce n°7A ) du présent dossier de PLU.

## **CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS**

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

## **CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

## **Titre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines**

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

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



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **Caractère du secteur UA :**

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

Pour les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifiés aux documents graphiques, ne sont admis que les projets compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par le PLU (pièce n°4).

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les principes définis dans l'OAP thématique : « Les grands principes d'aménagement à aborder » jointe au niveau de la pièce n°4.

### **Règles applicables au secteur UA :**

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

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

#### **UA- 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Hormis les extensions\* des constructions existantes mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Commerce de gros,*
- *Hébergement touristique s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,*
- *Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception des bureaux et des entrepôts nécessaires au fonctionnement d'une activité existante.*

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

#### **UA- 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

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

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière\* ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

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

#### **UA- 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont admises, les extensions \* des constructions existantes ayant les sous-destinations industrie et entrepôt à condition

- *qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,*
- *que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.*

## **UA– 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - *qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;*
  - *que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;*
  - *que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.*
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UA- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UA– 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *3.1.1. Emprise au sol\**

Non réglementé.

##### *3.1.2. Hauteur maximale des constructions\**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures, 13 m au faîtage, ou 9 m au sommet de l'acrotère\*, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère\*.

#### **UA– 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

##### *3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

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

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

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

##### *3.2.2. Limites séparatives*

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction sans décroché.

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

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

Non réglementé.

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

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

*Se reporter aux préconisations du cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe 7g.*

#### 4.1.1. *Principes généraux*

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- *la simplicité et les proportions de leurs volumes,*
- *la qualité des matériaux,*
- *l'harmonie des couleurs.*

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (*restauration, transformation, extension, ...*).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

#### 4.1.2. *Façades*

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

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

#### 4.1.3. *Toitures*

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

La possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, bac acier, ...*), est autorisée uniquement en complément d'une toiture traditionnelle et sous réserve que cette différence ne porte que sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (*sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture support de panneaux solaires pour lesquelles il n'y a pas de restriction d'emprise*).

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

#### 4.1.4. *Vérandas*

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

#### 4.1.4. *Clôtures*

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries. L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50 m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les haies seront constituées de préférence de végétaux à croissance lente (*se reporter au guide édité par l'agglomération « Mon jardin 0 déchets »*). On proscriera également les espèces invasives et espèces allergisantes (*voir listes jointes en annexe 7h*).

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

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

#### 4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

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

Les haies et alignements identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'un accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation devra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

### **UA- 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

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

### **UA- 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée au maximum : la surface totale imperméable (bâti principal + annexes compris) ne pourra être supérieure à **60%** de la surface totale.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire des eaux pluviales.

### **UA- 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

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

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

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies, les espaces boisés, les chemins creux et les arbres remarquables identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

### **UA– 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible,
- soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales,...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial, et à la charge exclusive du constructeur.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (voir annexes sanitaires N°7A / zonage pluvial).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière\* du projet ou sur une autre unité foncière\* située à proximité.

### **UA- ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

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

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

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

##### *7.1.1. Desserte*

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

##### *7.1.2. Accès\**

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

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

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

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

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

##### *7.1.3. Voies nouvelles*

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

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

#### **UA- 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

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

### **UA- ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UA- 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### *8.1.1. Eau potable*

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

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

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

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

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

##### *8.1.2. Energie*

Non réglementé.

##### *8.1.3. Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

##### *8.1.4. Assainissement*

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

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

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

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.

Il convient également de référer au zonage d'assainissement pluvial dans les annexes sanitaires du présent dossier de PLU.

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée au maximum : la surface totale imperméable (bâti principal + annexes compris) ne pourra être supérieure à 60% de la surface totale.

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère du secteur UB

Le secteur UB correspond aux développements récents du centre bourg. C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat mais qui regroupe également quelques activités et compatibles avec l'habitat mais aussi des équipements publics.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (*individuels, groupés, intermédiaires, collectifs*) et d'activités urbaines peu nuisantes (*commerces, services, bureaux, équipements collectifs*).

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les principes définis dans l'OAP thématique : « Les grands principes d'aménagement à aborder » jointe au niveau de la pièce n°4.

### Règles applicables au secteur UB

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

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

#### **UB- 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

*Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques*, les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

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

Hormis les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Commerce de gros,*
- *Hébergement touristique s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,*
- *Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception des bureaux et des entrepôts nécessaires au fonctionnement d'une activité existante.*

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

#### **UB- 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

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

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière\* ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,*
- *les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

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

### **UB- 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont admises, les extensions \* des constructions existantes ayant les sous-destinations industrie et entrepôt à condition :

- *qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,*
- *que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.*

### **UB- 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - o *qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;*
  - o *que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;*
  - o *que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.*
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UB- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UB- 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *3.1.1. Emprise au sol\**

Non réglementé

##### *3.1.2. Hauteur maximale des constructions\**

La hauteur des constructions\* ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, 11 m au faîtage ou 7 m au sommet de l'acrotère\*, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des annexes\*, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère\*.

#### **UB- 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

##### *3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

Hors agglomération :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 20 m minimum en recul de l'axe des routes départementales,
- à l'alignement ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

En agglomération :

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

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

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

### 3.2.2. *Limites séparatives*

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction sans décroché.

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

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

Non réglementé.

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

### **UB- 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

*Se reporter aux préconisations du cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe 7g.*

#### 4.1.1. *Principes généraux*

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- *la simplicité et les proportions de leurs volumes,*
- *la qualité des matériaux,*
- *l'harmonie des couleurs.*

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

#### 4.1.2. *Façades*

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

#### 4.1.3. *Toitures*

Les châssis de toits doivent être encastrés.

#### 4.1.4. *Clôtures*

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries. L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50 m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les haies seront constituées de préférence de végétaux à croissance lente (*se reporter au guide édité par l'agglomération « Mon jardin 0 déchets »*). On proscriera également les espèces invasives et espèces allergisantes (*voir listes jointes en annexe 7h*).

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

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

#### 4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

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

Les haies, bois, et alignements identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151.23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'un accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation devra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

Les parcs et jardins identifiés au niveau des documents graphiques comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc.

### **UB- 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

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

### **UB- 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée au maximum : la surface totale imperméable (bâti principal + annexes compris) ne pourra être supérieure à **50%** de la surface totale.

Il est dès lors recommandé de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire des eaux pluviales.

### **UB- 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

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

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

### **UB- 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Tout nouveau bâtiment\* doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière\* du projet ou sur une autre unité foncière\* située à proximité.

### **UB- ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

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

Il est notamment exigé la création de 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes doit être conservé.

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

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

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

##### *7.1.1. Desserte*

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

##### *7.1.2. Accès\**

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

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

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

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

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

### 7.1.3. Voies nouvelles

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

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

### **UB- 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

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

## **UB- ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UB- 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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

#### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

#### 8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques\*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 8.1.4. Assainissement

*Au sein du périmètre de zonage collectif (voir annexes sanitaires – pièce n°7a)*

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

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

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

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

### **Dispositions particulières dans les zones comprises d zonage d'assainissement collectif**

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

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

*En dehors du périmètre de zonage collectif (voir annexes sanitaires – pièce n°7a)*

Les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

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

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.

Il convient également de référer au schéma directeur et au zonage d'assainissement pluvial dans les annexes sanitaires du présent dossier de PLU.

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

#### **Ub- 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **Caractère du secteur UC**

Le secteur UC correspond à un espace implanté aux abords du plan d'eau communal, le long de la RD 133. Il s'agit d'y encourager l'implantation d'une activité de restauration et ou d'hôtellerie.

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les principes définis dans l'OAP thématique : « Les grands principes d'aménagement à aborder » jointe au niveau de la pièce n°4.

### **Règles applicables au secteur UC**

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

### **UC- ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

#### **UC- 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

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

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Activités des secteurs secondaires et tertiaires,*
- *Habitation,*
- *Commerce et activité de services à l'exception de celles à vocation de restauration, et d'hébergement hôtelier et touristique.*
- *Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriel des administrations publiques et assimilées.*

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

#### **UC- 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

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

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *les dépôts de véhicules,*
- *les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

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

#### **UC- 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **UC- 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Sont admis, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- *qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;*
- *que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;*
- *que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.*

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UC- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UC- 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *3.1.1. Emprise au sol\**

Non réglementé

##### *3.1.2. Hauteur maximale des constructions\**

La hauteur des constructions\* ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, 11 m au faîtage ou 7 m au sommet de l'acrotère\*, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère\*.

#### **UC- 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

##### *3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

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

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

##### *3.2.2. Limites séparatives*

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction sans décroché.

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

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

Non réglementé.

### **UC- ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **UC- 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

*Se reporter aux préconisations du cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe 7g.*

##### *4.1.1. Principes généraux*

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- *la simplicité et les proportions de leurs volumes,*
- *la qualité des matériaux,*
- *l'harmonie des couleurs.*

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

#### 4.1.2. Façades

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

#### 4.1.3. Toitures

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, bac acier, ...*) est autorisée.

#### 4.1.4. Clôtures

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries. L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50 m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les haies seront constituées de préférence de végétaux à croissance lente (*se reporter au guide édité par l'agglomération « Mon jardin 0 déchets »*). On proscriera également les espèces invasives et espèces allergisantes (*voir listes jointes en annexe 7h*).

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

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

#### 4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction etc.*),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation devra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

### **UC- 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **UC- ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **UC- 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Il est recommandé de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Il convient également de référer au zonage d'assainissement pluvial dans les annexes sanitaires du présent dossier de PLU.

### **UC– 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

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

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

### **UC– 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d’un système de collecte et d’évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformément aux dispositions du zonage d’assainissement pluvial (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Ces aménagements doivent être adaptés à l’opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l’unité foncière\* du projet ou sur une autre unité foncière\* située à proximité.

### **UC- ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

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

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **UC- ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

##### *7.1.1. Desserte*

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

##### *7.1.2. Accès\**

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

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

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

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

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

### 7.1.3. Voies nouvelles

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

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

## **UC– 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

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

## **UC- ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### 8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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

#### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

#### 8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques\*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 8.1.4. Assainissement

Les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

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

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.

Il convient également de référer au zonage d'assainissement pluvial dans les annexes sanitaires du présent dossier de PLU.

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

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

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **Caractère du secteur UE**

La zone UE correspond à plusieurs emprises accueillant des équipements publics (terrains existants en partie Nord du centre-bourg, Salle Ty an holl, ...). C'est un secteur déjà urbanisé est destiné à accueillir de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les principes définis dans l'OAP thématique : « Les grands principes d'aménagement à aborder » jointe au niveau de la pièce n°4.

### **Règles applicables au secteur UE**

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

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

#### **UE – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

*Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques*, les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

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

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

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *Commerce et activités de services,*
- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,*

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

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

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

- *les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.*
- *les dépôts de véhicules hors d'usage,*
- *les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

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

#### **UE – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **UE – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Non réglementé

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UE - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UE – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *3.1.1. Emprise au sol\**

Non réglementé

##### *3.1.2. Hauteur maximale des constructions\**

Non réglementé

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

##### *3.2.1. Voies publiques et privées/ emprises publiques*

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

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

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

##### *3.2.2. Limites séparatives*

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction sans décroché.

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

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

Non réglementé.

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

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

*Se reporter aux préconisations du cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe 7g.*

##### *4.1.1. Principes généraux*

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- *la simplicité et les proportions de leurs volumes,*
- *la qualité des matériaux,*
- *l'harmonie des couleurs.*

Pour les bâtiments à destination d'équipements collectifs, les principes généraux ci-dessus se déclinent notamment par :

- *le choix d'implantation pour limiter l'impact visuel du bâtiment ou, au contraire, selon la fonction et le caractère identitaire de l'édifice, mettre en scène le bâtiment,*
- *leur volumétrie et leur implantation au regard du site et du bâti existant qui participe à la silhouette générale de la ville (points de vue lointains),*
- *le traitement des abords et des clôtures, et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.*

#### 4.1.2. Façades

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

#### 4.1.3. Toitures

Non réglementé.

#### 4.1.4. Clôtures

Non réglementé.

#### 4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

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

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- *dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'un accès, extension de construction etc.),*
- *dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,*
- *dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.*

Cette autorisation devra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

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

Non réglementé.

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

### **UE– 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Il est recommandé de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Il convient également de référer au zonage d'assainissement pluvial dans les annexes sanitaires du présent dossier de PLU.

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

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

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

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

### **UE – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (voir annexes sanitaires – pièce n°7A, zonage pluvial).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière\* du projet ou sur une autre unité foncière\* située à proximité.

### **UE - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

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

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

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

##### *7.1.1. Desserte*

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

##### *7.1.2. Accès\**

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

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

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

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

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

##### *7.1.3. Voies nouvelles*

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

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

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

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

## **UE - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### *8.1.1. Eau potable*

Le raccordement au réseau collectif d’eau potable est obligatoire.

#### *8.1.2. Energie*

Non réglementé.

#### *8.1.3. Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques\*, les réseaux d’électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d’ouvrage sur le terrain d’assiette de l’opération.

#### *8.1.4. Assainissement*

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d’assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l’environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d’assainissement.

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

Il convient également de référer au zonage d’assainissement pluvial dans les annexes sanitaires du présent dossier de PLU.

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

### **UE – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **Titre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

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



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **Caractère du secteur 1AU**

Le secteur 1AU correspond aux secteurs, non ou très peu bâtis et équipés (au moment de l'élaboration du PLU), destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat. Des activités économiques et les équipements compatibles avec l'habitat pourront y être implantées.

L'aménagement de ces secteurs doit se réaliser par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble, et doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur chacun des secteurs, mais aussi avec l'OAP thématique « Les grands principes d'aménagement à aborder » jointes au niveau de la pièce n°4.

### **Règles applicables au secteur 1AU**

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

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

#### **1AU – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Hormis les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,*
- *Commerce de gros,*
- *Restauration,*
- *Hébergement hôtelier et touristique,*

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

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

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

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

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

#### **1AU – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **1AU – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Sont admis, les types d'activités suivants :

- *les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :*
  - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- *Les extensions\* des installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.*

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AU - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1AU – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *3.1.1. Emprise au sol\**

Non réglementé

##### *3.1.2. Hauteur maximale des constructions\**

La hauteur des constructions\* ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, 11 m au faîtage ou 7 mètres au sommet de l'acrotère\*, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère\*.

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

##### *3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

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

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

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

##### *3.2.2. Limites séparatives*

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

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

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

Non réglementé.

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

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

*Se reporter aux préconisations du cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe 7g.*

#### *4.1.1. Principes généraux*

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- *la simplicité et les proportions de leurs volumes,*
- *la qualité des matériaux,*
- *l'harmonie des couleurs.*

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

#### *4.1.2. Façades*

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

#### *4.1.3. Clôtures*

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries. L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50 m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les haies seront constituées de préférence de végétaux à croissance lente (*se reporter au guide édité par l'agglomération « Mon jardin 0 déchets »*). On proscriera également les espèces invasives et espèces allergisantes (*voir listes jointes en annexe 7h*).

#### *4.1.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver*

Non réglementé.

#### *4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver*

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

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- *dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'un accès, extension de construction etc.),*
- *dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,*
- *dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.*

Cette autorisation devra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

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

Non réglementé.

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

### **1AU – 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Le coefficient maximum d'imperméabilisation à l'échelle des projets d'aménagement ne pourra excéder 55%.

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée: la surface totale imperméable (bâti principal + annexes compris) ne pourra être supérieure à 50 % de la surface totale.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire des eaux pluviales.

### **1AU – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

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

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

### **1AU – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière\* du projet ou sur une autre unité foncière\* située à proximité.

## **1AU - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

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

Il est notamment exigé la création de 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes doit être conservé.

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

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

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

### 7.1.1. Desserte

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

### 7.1.2. Accès\*

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

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

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

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

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

### 7.1.3. Voies nouvelles

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

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

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

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

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

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

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

#### 8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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

#### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

### 8.1.3. *Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques\*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

### 8.1.4. *Assainissement*

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

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.

Il convient également de référer au zonage d'assainissement pluvial dans les annexes sanitaires du présent dossier de PLU.

Le coefficient maximum d'imperméabilisation à l'échelle des projets d'aménagement ne pourra excéder 55%.

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée: la surface totale imperméable (bâti principal + annexes compris) ne pourra être supérieure à 50 % de la surface totale.

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

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

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

## **Titre 5 : Dispositions applicables aux zones agricoles**

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



## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET AUX SECTEURS Ab**

### **Caractère du secteur A et Ab**

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- de terrains protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- de sites bâtis (constructions et installations) des exploitations agricoles ou forestières,
- de quelques constructions non liées à l'exploitation agricole ou forestière (essentiellement des logements).

Elle comprend 1 secteur indicé : secteur « Ab » correspondant à des secteurs agricoles en bordure d'enveloppe urbaine que l'on souhaite préserver de tout développement, même agricole, de manière à pouvoir y entrevoir un éventuel développement urbain au-delà de la vie du PLU.

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les principes définis dans l'OAP thématique : « Les grands principes d'aménagement à aborder » jointe au niveau de la pièce n°4.

### **Règles applicables aux secteurs A et Ab**

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

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

#### **A – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

*Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques*, les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

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

*Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques par une trame particulière, toute nouvelle construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.1.*

*En dehors de ces secteurs*, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

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

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

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole), à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides mais aussi à la régulation des eaux pluviales, ou à la sécurité des personnes en l'absence d'alternative.

Est interdit, enfin, tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

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

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles, ni porter atteinte à l'environnement, ni aux zones humides et prendre en compte l'existence de secteurs affectés par des risques d'inondations. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

### **A – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **En zone A et Ab :**

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

• **Les nouvelles constructions ayant la sous-destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :**

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.) ou qu'il s'agisse d'installations destinées à la gestion des déchets (déchetterie, ISDI ou Installation de Stockage de Déchets Inertes);*
- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière\* où ils sont implantés ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

#### **En zone A :**

*En zones inondables,*

• **les nouvelles constructions ayant la sous-destination « exploitation agricole » à l'exception de celle ayant une vocation d'élevage sous conditions :**

- *que l'installation hors zone inondable soit impossible,*
- *que cela ne nécessite pas de remblais,*
- *que la côte de 1<sup>er</sup> plancher : PHEC + 20 cm.*

• **la réhabilitation de constructions existantes ayant la sous-destination « logement » sous conditions :**

- *que la côte de 1<sup>er</sup> plancher : PHEC + 20 cm.*

• **les extensions des constructions ayant la sous-destination « logement » sous conditions :**

- *que l'installation hors zone inondable soit impossible,*
- *que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,*
- *que la côte de 1<sup>er</sup> plancher : PHEC + 20 cm.*
- *que l'extension ne crée pas de nouveau logement,*
- *que des mesures de réduction de la vulnérabilité telles que la mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.*

**En dehors de ces zones, sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :**

• **Les extensions des constructions existantes ayant la sous-destination « logement », si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :**

- l'emprise au sol\* de l'extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent PLU,
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
- l'intégration à l'environnement est respectée,
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée avec le logement existant,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- Enfin si la construction existante est implantée à moins de 100 mètres d'un ou de plusieurs bâtiment(s) agricole(s) en activité, le projet ne devra pas réduire l'interdistance existante avec ce ou ces bâtiment(s) d'activité.

• **Les annexes des constructions ayant une sous destination « logement », si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :**

- l'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par rapport à la date d'approbation du présent PLU (les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le calcul des surfaces),
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
- l'annexe doit être implantée intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière\*,
- l'intégration à l'environnement est respectée,
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée avec le logement dont il dépend,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet.

• **Le changement de destination d'une construction existante de caractère (bâti rural traditionnel en pierres de Pays disposant de l'essentiel de ses murs porteurs et non envahie de végétation) contigüe à un logement existant si la nouvelle destination correspond à la sous-destination « logement », et si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :**

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit existant ou possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.

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

• **Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme, à condition :**

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

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

**Les nouvelles constructions\*, et extension des constructions existantes ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :**

- **exploitation agricole et forestière à condition :**
  - o *qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, ...etc.) ;*
  - o *ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.*
- **Logement** si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
  - o *qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,*
  - o *qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille ;*
  - o *en cas de nouvelles constructions\*, qu'elles soient localisées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation ;*
  - o *qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).*

**A – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

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

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

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**A - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**A – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**3.1.1. Emprise au sol\***

En zones inondables, l'extension de la construction existante présentant une sous-destination logement ne doit pas accroître de plus 20 m<sup>2</sup> l'emprise au sol\* du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

En dehors des zones inondables, l'emprise au sol\* des extensions des constructions ayant une sous-destination logement ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU, et ce dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol\* cumulée des nouvelles annexes ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total. Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans ce décompte.

**3.1.2. Hauteur maximale des constructions\***

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

La hauteur des bâtiments d'habitation ne peut être supérieure à 7 mètres à l'égout des toitures, 11 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère\*, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des extensions autorisées ne doit pas excéder celle de la construction à étendre.

La hauteur maximale des annexes\* ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère\*.

Les bâtiments existants doivent être maintenus à la même hauteur, notamment lors d'une reconstruction après sinistre.

La hauteur n'est pas réglementée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dans l'ensemble de la zone, sous secteur compris et les travaux de maintenance ou de modification des ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

#### *3.2.1. Voies publiques et privées/ emprises publiques*

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

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

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

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

#### *3.2.2. Limites séparatives*

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction sans décroché.

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

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

Les annexes\* des bâtiments d'habitation doivent s'implanter intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière\*.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique. Cette distance est portée à 35 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

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

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

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

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

*Se reporter aux préconisations du cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe 7g.*

#### *4.1.1. Principes généraux*

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes\*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

#### *4.1.2. Façades*

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

#### *4.1.3. Toitures*

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

La possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, bac acier,...*), est autorisée uniquement en complément d'une toiture traditionnelle et sous réserve que cette différence ne porte que sur 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (*sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture support de panneaux solaires pour lesquelles il n'y a pas de restriction d'emprise*).

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

Les châssis de toits doivent être encastrés sauf impossibilité technique.

#### *4.1.4. Clôtures*

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries. L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50 m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les haies seront constituées de préférence de végétaux à croissance lente (*se reporter au guide édité par l'agglomération « Mon jardin 0 déchets »*). On proscriera également les espèces invasives et espèces allergisantes (*voir listes jointes en annexe 7h*).

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

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

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes\* et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### *4.1.5. Bâtiments agricoles*

Les bâtiments supports d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage métallique de teinte sombre et mate, ou en bois.

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

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

#### 4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les haies, les alignements, et les chemins creux identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'un accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation sera alors assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

Les massifs boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.). Cette autorisation sera alors assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

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

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

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

Non réglementé.

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

### **A – 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire des eaux pluviales.

Il convient également de référer au zonage d'assainissement pluvial dans les annexes sanitaires du présent dossier de PLU.

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

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

### **A – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (voir annexes sanitaires pièce n°7A, zonage pluvial).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière\* du projet ou sur une autre unité foncière\* située à proximité.

## **A - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

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

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

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

##### *7.1.1. Desserte*

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

##### *7.1.2. Accès\**

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

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

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

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

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

##### *7.1.3. Voies nouvelles*

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

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

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

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

## **A - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### *8.1.1. Eau potable*

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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

#### *8.1.2. Energie*

Non réglementé.

#### *8.1.3. Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

#### *8.1.4. Assainissement*

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

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

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.

Il convient également de référer au zonage d'assainissement pluvial dans les annexes sanitaires du présent dossier de PLU.

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

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

Non réglementé.

## **Titre 6 : Dispositions applicables aux zones naturelles**

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

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



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **Caractère du secteur N**

Elle se caractérise par la présence :

- *de terrains exploités ou non par l'agriculture, pour l'exploitation forestière,*
- *de quelques constructions non liées à l'exploitation agricole ou forestière.*

Elle comprend 5 secteurs indicés :

- secteur « **NA** » couvrant des sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysager.
- secteur « **Nf** » correspondant aux massifs boisés faisant l'objet de plans de gestion.
- secteurs « **Ni 1** » correspondant à l'emprise de plusieurs activités isolées au sein de l'espace rural.
- secteur « **Ni 2** » correspondant à une emprise destinée à accueillir la délocalisation d'une activité de travaux agricoles voisine.
- secteurs « **NI** » correspondant à des emprises non urbanisées présentant des vocations de sports ou de loisirs (*plan d'eau communal, parking sous terrains de sports*).

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les principes définis dans l'OAP thématique : « Les grands principes d'aménagement à aborder » jointe au niveau de la pièce n°4.

### **Règles applicables aux secteurs N**

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

### **N - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

#### **N – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

*Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques*, les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

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

*Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques par une trame particulière, toute nouvelle construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.1.*

*En dehors de ces secteurs*, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

#### **N – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

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

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

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

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

## **N – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans les secteurs NA, Nf, Ni1, Ni2 et NI :**

- **Les nouvelles constructions et installations ayant la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :**
  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.) ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière\* où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

### **Dans les secteurs NA :**

#### **En zones inondables,**

- que la côte de 1<sup>er</sup> plancher : PHEC + 20 cm.
- **la réhabilitation de constructions existantes ayant la sous-destination « logement » sous conditions :**
  - que la côte de 1<sup>er</sup> plancher : PHEC + 20 cm.
- **les extensions des constructions ayant la sous-destination « logement » sous conditions :**
  - que l'installation hors zone inondable soit impossible,
  - que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
  - que la côte de 1<sup>er</sup> plancher : PHEC + 20 cm.
  - que l'extension ne crée pas de nouveau logement,
  - que des mesures de réduction de la vulnérabilité telles que la mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.

#### **En dehors des zones inondables,**

- **Les extensions des constructions existantes ayant la sous-destination « logement », si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :**
  - l'emprise au sol\* de l'extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent PLU,
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
  - l'intégration à l'environnement est respectée,
  - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée avec le logement existant,
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
  - Enfin si la construction existante est implantée à moins de 100 mètres d'un ou de plusieurs bâtiment(s) agricole(s) en activité, le projet ne devra pas réduire l'interdistance existante avec ce ou ces bâtiment(s) d'activité.
- **Les annexes des constructions ayant une sous destination « logement », si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :**
  - l'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par rapport à la date d'approbation du présent PLU (les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le calcul des surfaces),
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
  - l'annexe doit être implantée intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière\*,
  - l'intégration à l'environnement est respectée,

- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée avec le logement dont il dépend,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet.

• **Les extensions limitées des constructions existantes ayant la sous-destination exploitation agricole.**

• **Le changement de destination d'une construction existante de caractère** (bâti rural traditionnel en pierres de Pays disposant de l'essentiel de ses murs porteurs et non envahie de végétation) **contigüe à un logement existant si la nouvelle destination correspond à la sous-destination logement, et si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :**

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit existant ou possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.

**Rappel :** Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

• **Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme, à condition :**

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

**Rappel :** Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

• **La construction d'un ou plusieurs abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière\* si l'ensemble des conditions est réuni :**

- la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
- l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>.

**Dans les secteurs Nf :**

**Sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Exploitation forestière » à condition :**

- qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière,
- ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage,...) ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

### **Dans les secteurs Ni 1 :**

#### ***En zones inondables,***

• ***les nouvelles constructions ayant la sous-destination « industrie » et les extensions des constructions existantes sous conditions :***

- *que l'installation hors zone inondable soit impossible,*
- *l'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du présent PLU,*
- *que la côte de 1<sup>er</sup> plancher : PHEC + 20 cm.*

#### ***En dehors des zones inondables,***

• ***Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :***

- *qu'elles soient liées ou en lien avec les activités existantes,*
- *que l'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions\* n'accroisse pas de plus de 30 % l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU,*
- *que la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée,*
- *qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,*
- *que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

### **Dans le secteur Ni 2 :**

***Sont admis dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement naturel de la zone :***

• ***Les nouvelles constructions présentant la sous-destination « industrie » à condition qu'elles soient en lien direct avec l'activité agricoles, si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :***

- *l'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments ne pourra dépasser 2200 m<sup>2</sup>,*
- *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
- *que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

## **N – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

### **Dans les secteurs NI et NA :**

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les constructions légères liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes:
  - *qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;*
  - *que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;*
  - *que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;*
  - *qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **N - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **N – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *3.1.1. Emprise au sol\**

##### **Dans les secteurs NA :**

En zones inondables, l'extension de la construction existante présentant une sous-destination logement ne doit pas accroître de plus 20 m<sup>2</sup> l'emprise au sol\* du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

En dehors des zones inondables, l'emprise au sol\* des extensions des constructions ayant une sous-destination logement ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU, et ce dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol\* cumulée des nouvelles annexes ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total. Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans ce décompte.

L'emprise au sol des abris pour animaux ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>.

##### **Dans les secteurs Ni 1 :**

L'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments et/ou des extensions ne doit pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU.

En zones inondables, l'extension de la construction existante ne doit pas accroître de plus 50 m<sup>2</sup> l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

##### **Dans le secteur Ni 2**

L'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser 2200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

##### **Dans le secteur Nf :**

Non réglementé.

##### **Dans le secteur Ni :**

L'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

##### *3.1.2. Hauteur maximale des constructions\**

La hauteur n'est pas réglementée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dans l'ensemble de la zone, sous secteur compris et les travaux de maintenance ou de modification des ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

##### **Dans les secteurs NA :**

La hauteur des extensions\* des bâtiments d'habitation existants ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

Les bâtiments existants doivent être maintenus à la même hauteur, notamment lors d'une reconstruction.

##### **Dans les secteurs Ni 1**

La hauteur maximale\* des nouveaux bâtiments\* ne peut excéder celle des bâtiments existants environnants.

##### **Dans le secteur Ni 2**

La hauteur maximale des nouveaux bâtiments ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère\*.

### **Dans les secteurs NI :**

La hauteur des nouveaux bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère\*.

### **Dans les secteurs Nf :**

La hauteur des nouveaux bâtiments ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère\*.

## **N – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

### *3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

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

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

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

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

### *3.2.2. Limites séparatives*

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction sans décroché.

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

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

### **Dans les secteurs NA :**

Les annexes\* des bâtiments d'habitation doivent s'implanter intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière\*.

### **Dans les secteurs Ni 1 :**

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments existants.

### **Dans les secteurs Ni 2, NI, et Nf :**

Non réglementé.

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

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

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

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

## **N - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **N – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

*Se reporter aux préconisations du cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe 7g.*

#### *4.1.1. Principes généraux*

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (*matériaux, pente de toits, éléments de toiture*).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (*restauration, transformation, extension, ...*). Il est en de même des constructions annexes\*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

#### *4.1.2. Façades*

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

#### *4.1.3. Toitures*

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

La possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, bac acier, ...*), est autorisée uniquement en complément d'une toiture traditionnelle et sous réserve que cette différence ne porte que sur 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (*sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture support de panneaux solaires pour lesquelles il n'y a pas de restriction d'emprise*).

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

Les châssis de toits doivent être encastrés sauf impossibilité technique.

#### *4.1.4. Bâtiments d'activités*

Les bâtiments supports d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage métallique de teinte sombre et mate, ou en bois.

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

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

#### *4.1.5. Clôtures*

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries. L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (*exception faite des soubassements limités à 0,50 m*), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les haies seront constituées de préférence de végétaux à croissance lente (*se reporter au guide édité par l'agglomération « Mon jardin 0 déchets »*). On proscriera également les espèces invasives et espèces allergisantes (*voir listes jointes en annexe 7h*).

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

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

Ces règles maximales de hauteur ne s'appliquent dans les secteurs Ni 1, et Ni 2.

#### 4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les haies, les alignements, les chemins creux, et les massifs boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantés en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'un accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation sera alors assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

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

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

### **N – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **N - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **N – 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire des eaux pluviales.

*Il convient également de référer au zonage d'assainissement pluvial dans les annexes sanitaires du présent dossier de PLU (pièce n°7A).*

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

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

### **N – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...*) conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (*voir annexes sanitaires pièce n°7A, zonage pluvial*).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière\* du projet ou sur une autre unité foncière\* située à proximité.

## **N - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

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

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **N - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

##### *7.1.1. Desserte*

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

##### *7.1.2. Accès\**

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

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

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

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

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

##### *7.1.3. Voies nouvelles*

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

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

#### **N – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

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

### **N - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### *8.1.1. Eau potable*

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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

#### *8.1.2. Energie*

Non réglementé.

#### *8.1.3. Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

#### *8.1.4. Assainissement*

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

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

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

Il convient également de référer au zonage d'assainissement pluvial dans les annexes sanitaires du présent dossier de PLU.

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

### **N – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.