

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIFFRÉ



04 – Règlement littéral

06 juillet 2017 - Délibération n°17.129 : Approbation

06 novembre 2017 – AM n°17.367 : mise à jour du PLU (SUP et règlement littéral)

06 juin 2018 – AM n°18.197 : mise à jour du PLU (SUP)

20 décembre 2018 - Délibération n°18.341 : Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU (règlement littéral et planche graphique n°2)

18 février 2021 – Délibération n°21.035 : Approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU (règlement littéral, planche graphique n°1, OAP)

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	9
REGLEMENT DE LA ZONE UB	21
REGLEMENT DE LA ZONE UE	31
REGLEMENT DE LA ZONE UL	41
REGLEMENT DE LA ZONE 1AU	47
REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE.....	57
REGLEMENT DE LA ZONE 1AUS	67
REGLEMENT DE LA ZONE 2AU	75
REGLEMENT DE LA ZONE 2AUE.....	83
REGLEMENT DE LA ZONE NF	91
REGLEMENT DE LA ZONE NP	98
REGLEMENT DE LA ZONE NT	104
REGLEMENT DE LA ZONE A	112
ANNEXE N°1 – SCHÉMAS EXPLICATIFS	121
ANNEXE N°2 – LEXIQUE	125

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

1. Champs d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Liffré.

2. Portée du règlement à l'égard des autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du code de l'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme – RNU) à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature 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 R.111-4 du code de l'urbanisme :

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

Article R.111-20 du code de l'urbanisme :

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

Article R111-23 du code de l'urbanisme :

Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4° Les pompes à chaleur ;*
- 5° Les brise-soleils.*

Article R111-24 du code de l'urbanisme :

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne

s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

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

Article R.111-25 du code de l'urbanisme :

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

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

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

Article R.111-26 du code de l'urbanisme :

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 R.111-27 du code de l'urbanisme :

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.

2.2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

S'ajoutent aux règles du PLU les dispositions des autres législations et règlementations.

S'ajoutent également les dispositions issues des autres codes et notamment les suivants : code civil, code de l'environnement, code forestier, code rural, code de la voirie routière, ...

2.3. S'ajoutent aux dispositions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité.

2.4. S'ajoutent aux dispositions du règlement, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique.

3. Documents graphique du plan local d'urbanisme

Sont notamment portés sur les documents graphiques du règlement :

- Les périmètres des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles (N), et agricoles (A),
- Les emplacements réservés,
- Les zones humides,

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC).

4. Protections

4.1. Monuments inscrits. Dans le secteur défini autour de l'église Saint-Michel, immeuble inscrit sur la liste des bâtiments protégés au titre des monuments historiques, tous les projets de construction, de rénovation, de réhabilitation ou de démolition sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du Code de l'urbanisme ou au titre du Code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L.632-2 du Code du patrimoine (article L 621-32 du Code du patrimoine)

4.2. Sites archéologiques. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, soit par l'intermédiaire de la Mairie, soit par l'intermédiaire de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article L.322-3-1 du code pénal.

La loi sur l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 sont également applicables. Devront être examinés quelle que soit leur localisation :

- les projets de lotissement,
- les zones d'aménagement concerté,
- les aménagements précédés d'une étude d'impact,
- les travaux sur immeubles protégés au titre de la loi sur les Monuments Historiques.

Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires culturelles (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques. Si la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement de ces opérations.

4.3. Zones humides. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. Elles sont protégées au titre de la loi sur l'eau.

En application du code de l'environnement et du SAGE Vilaine, tout projet susceptible d'avoir un impact sur l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide doit, en fonction de l'importance du projet, faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation auprès de la police de l'eau.

L'objectif de tout projet doit être d'éviter les effets qu'il peut produire directement ou indirectement sur une zone humide, ou, lorsqu'il n'y a pas d'alternative, de réduire ou de compenser ces effets.

L'inventaire des zones humides n'est pas exhaustif, il n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés.

4.4. Eléments de paysage à préserver. La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable. Un refus est possible pour des raisons d'ordre paysager ou écologique. La suppression d'un élément de paysage pourra être autorisée sous

réserve de l'observation de prescriptions destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant. Ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes et abattages nécessaires au maintien de l'élément de paysage identifié ou à sa régénération.

La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle.

5. Division du territoire en zones

5.1 Le territoire communal, entièrement couvert par le plan local d'urbanisme, est divisé :

- en zones urbaines (U) :
 - zone UA : Zone urbaine mixte à caractère central, centralité commerciale
 - zone UB : Zone urbaine périphérique
 - zone UE : Zone urbaine à dominante d'activités économiques
 - zone UEi : Zone urbaine à dominante d'activités économiques industrielles
 - zone UEt : Zone urbaine à dominante d'activités économiques touristiques
 - zone UL : Zone urbaine de respirations paysagères ou de transition avec les zones naturelles
- en zones à urbaniser (AU) :
 - zone 1AU : Zone à urbaniser
 - zone 1AUE : Zone à urbaniser à dominante d'activités économiques
 - zone 1AUEc : Zone à urbaniser à dominante d'activités économiques participant au corridor écologique reliant les deux forêts
 - zone 1AUS : Zone à urbaniser correspondant à la ZAC de Sévailles
 - zone 2AU : Zone d'urbanisation future en complément de la zone 1AU
 - zone 2AUE : Zone d'urbanisation future en complément de la zone 1AUE
- en zones naturelles (N) :
 - zone NF : Zone naturelle de protection des forêts
 - zone NP : Zone naturelle à protéger
 - zone NT : Zone naturelle touristique
- en zones agricoles (A) :
 - zone A : Zone agricole
 - zone Ae : Zone agricole, secteurs avec des activités non agricoles
 - zone Anc : Zone agricole non constructible à proximité de la zone urbaine ou de la zone à urbaniser

5.2. Chaque zone possède ses propres règles d'occupation des sols et de constructibilité organisées de la manière suivante :

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Destinations et sous-destinations

1.2. Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- 2.2. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- 2.4. Stationnement

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2. Desserte par les réseaux

6. Dérogations au PLU

Les règles du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas prévus aux articles suivants :

Article L152-3 du code de l'urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 du code de l'urbanisme :

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

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

7. Rappels sur les autorisations d'urbanisme

Conformément aux dispositions des articles L.421-6 et L.421-8, les constructions, aménagements, installations et travaux, y compris ceux dispensés de toute formalité, doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Le principe de l'indépendance des législations impose que la délivrance des autorisations d'urbanisme ne tienne pas compte des règles autres que celles figurant dans le PLU et le Code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme sont donc délivrées sous réserve du droit des tiers et du respect des autres réglementations et des règles de droit privé.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone NF.

REGLEMENT DE LA ZONE UA

La zone UA correspond à la zone urbaine mixte à caractère centrale et à la centralité commerciale.

UA 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UA 1.1. : Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur la totalité de la zone UA, sous-réserve du respect des dispositions de l'article UA 1.2. et d'être compatible avec la vocation de la zone, les destinations suivantes :

- les habitations,
- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

UA 1.2. Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I – Sont interdits sur la totalité de la zone UA :

- les destinations non mentionnées à l'article UA 1.1.,
- les sous-destinations suivantes :
 - l'artisanat et les commerces de détail incompatibles avec l'habitat,
 - les commerces de gros,
 - les industries,
 - les entrepôts,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité, ou qui créent une nuisance excédant les troubles normaux en centre-ville,
- l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et les terrains pour campeurs,
- l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- l'ouverture de toute carrière.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis sur la totalité de la zone UA :

- le changement de destination ou de sous-destination de constructions existantes, sous réserve qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination ou sous-destination,
- la construction et l'extension de piscine

- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UA 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

UA 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Pour les constructions nouvelles faisant l'objet d'une mixité fonctionnelle, les rez-de-chaussée d'immeubles collectifs doivent mesurer au minimum 3,00 mètres sous-dalle.

UA 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UA 2.CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements, constructions et installations d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

UA 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

UA 2.1.1. Implantation des constructions

UA 2.1.1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, la construction doit être implantée à l'alignement :

- au moins sur la hauteur du rez-de-chaussée (Voir Annexe n°1 : Schéma n°1)
- et
- au moins sur un tiers de la longueur de la façade du rez-de-chaussée (Voir Annexe n°1 : Schéma n°2).
- Quand une parcelle est comprise entre deux voies et/ou emprises publiques ouvertes à la circulation de véhicules motorisés, la règle de construction sur un tiers énoncée précédemment doit s'appliquer à la façade principale.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions voisines existantes, en recul de l'alignement de la voie, la construction peut être implantée à cet alignement sous réserve de respecter les mêmes dispositions que celles énoncées précédemment.

Si la construction édifiée à l'alignement des voies ne joint pas les limites séparatives, la continuité d'aspect de l'alignement jusqu'aux limites séparatives doit être matérialisée par une clôture sur une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement, seront autorisées dans les cas suivants :

- si des constructions en bordure de voie ont été réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération,
- si l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur d'îlot ou des parcelles arrières.

Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre.

Les piscines doivent respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées à l'alignement ou avec un recul au moins égal au recul de la construction principale existante.

UA 2.1.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Les façades ou parties de façades comportant des vues doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur verticale de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux limites séparatives (Voir Annexe n°1 : Schéma n°4).

Les façades ou parties de façades ne comportant pas de vue doivent être implantées en limite séparative ou respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante.

UA 2.1.1.3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation

UA 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UA 2.1.3. Règles de hauteur

Nonobstant les dispositions qui suivent, des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées seront imposées aux nouvelles constructions afin d'assurer leur cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

La hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction - Voir Annexe n°1 : Schéma n°5) jusqu'au point le plus élevé de la construction, est fixée à 15,00 mètres.

Un dépassement de 1,00 mètre maximum de la hauteur maximale est accepté en cas de destination autre que du logement en rez-de-chaussée d'immeuble.

Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables au fonctionnement de l'immeuble et de faible emprise tels que les garde-corps, ...

La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres, calculé à partir du point le plus haut. En cas d'extension d'un bâtiment annexe existant dont la hauteur est supérieure celle de la construction, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'existant.

UA 2.2. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

Pour les projets situés dans le périmètre de la servitude AC1, les autorisations d'urbanisme seront refusées ou ne seront accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les opérations, les constructions ou les installations par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à la valeur patrimoniale ou historique du monument inscrit sur la liste des bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

UA 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UA 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

UA 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UA 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UA 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UA 2.3.5. Clôtures

Les murs de clôtures existants en pierres doivent être entretenus et restaurés. Dans le cadre d'un projet, ils doivent, dans la mesure du possible, être conservés.

Sont interdits :

- les clôtures en cannisse, en bâche, et en brande
- les parements laissés apparents de matériaux destinés à être enduit ou recouverts, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré, parpaings, etc...
- les clôtures en plaque de béton/ciment sauf les plaques de béton matricées teintées.

Les clôtures sont obligatoires pour les nouvelles constructions.

Les clôtures réalisées doivent avoir :

- un style simple
- être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines
- prendre en compte la séquence urbaine et la typologie du bâti

D'une manière générale :

- les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.
- les clôtures doivent s'accorder avec les façades par les teintes, les matériaux.
- la clôture doit être ravalée en même temps que la façade.
- les palissades doivent respecter un principe de verticalité.
- les clôtures grillagées doivent être doublées d'une haie vive. Les essences telles que les thuyas et les sapins sont proscrites.
- les compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou dans les bâtiments et être accessibles en permanence.
- les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

Les clôtures implantées en limite de voies et emprises publiques ouvertes à la circulation de véhicules motorisés doivent être constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,00 mètre et être surélevé d'une grille, d'un grillage ou d'un panneau. Ces éléments surélevés doivent être de teinte sombre et mate.
- soit d'un mur

Elles ne doivent pas dépasser 1,60 mètre de hauteur.

Dans les autres cas, les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Un mur de soutènement peut être considéré comme une clôture sous réserve de ne pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation de véhicules motorisés et 2,00 mètres dans les autres cas.

Si sa hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre, il doit être surélevé, comme les murets, d'une grille, d'un grillage ou d'un panneau de teinte sombre et mate.

En cas d'impossibilité technique, la hauteur du mur de soutènement peut dépasser les hauteurs maximales autorisées pour les clôtures.

UA 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions principales nouvelles, aux changements de destination et aux extensions des constructions principales existantes si la surface de plancher créée est supérieure à 60 m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Une largeur minimale de 2,00 mètres,

Une longueur minimale de 4,80 mètres.

Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement imposé ci-dessous est réduit de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou de véhicules propres en auto-partage.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette de son projet ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement doit prendre en compte les règles applicables à chacune de ces destinations.

Le nombre de places exigé ci-dessous peut être réduit si les places de stationnement font l'objet d'une mutualisation.

Pour les changements de destination, le nombre de places de stationnement à créer selon la nouvelle destination doit correspondre aux besoins de la construction et installation faisant l'objet du changement de destination sans pouvoir être inférieur aux stationnements exigés dans les articles ci-dessous exposés (articles UA 2.4.1 à UA 2.4.4) Le nombre de places existantes pourra être pris en compte dans le calcul des places de stationnement à affecter à la nouvelle destination.

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

UA 2.4.1. Habitation

UA 2.4.1.1. Logement

Pour chaque type de logement, il est exigé :

- Logement individuel : 2 places de stationnement par logement.
- Logement intermédiaire : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher créée, avec un maximum de 2 places par logement.
- Logement collectif :
 - Aucune place de stationnement pour les logements de type 1 (studio,)
 - 1 place de stationnement pour les logements de type 2
 - 2 places de stationnement pour les logements de type 3, 4, 5 et plus

Pour les immeubles de logements collectifs, au-delà de la 15^{ème} place, au moins la moitié des places de stationnement [= (X places - 15)/2] doit être réalisée en sous-sol, semi enterrée ou en rez-de-chaussée de la construction.

Concernant les logements locatifs sociaux :

- Il est exigé 0,5 place minimum de stationnement par logement social créé. En cas de nombre décimal, celui-ci doit être arrondi au supérieur afin que le nombre de places de stationnement soit entier.

Les places de stationnement des logements locatifs sociaux collectifs doivent être réalisées au choix en aérien, en sous-sol, semi-enterrées ou en rez-de-chaussée de la construction.

Concernant les opérations mixtes comprenant des logements libres et des logements sociaux, les règles à appliquer sont celles énoncées ci-dessus en fonction de la catégorie (logement individuel, intermédiaire, collectif ou social) et de la typologie des logements (studio/T1, T2, T3, ...)

Dans le cadre d'opérations soumises à permis d'aménager, à permis de construire groupé ou à permis de construire valant division, il est exigé 1 place de stationnement sur les parties communes pour 2 logements, en complément des places demandées pour chaque logement.

Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

UA 2.4.1.2. Hébergement

Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

UA 2.4.2. Commerces et activités de services

UA 2.4.2.1. Artisanat et commerce de détail

Pour les établissements de moins de 100 m² de surface de plancher : Aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les établissements de plus de 100 m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

UA 2.4.2.2. Restauration

Pour les établissements de moins de 100 m² de surface de plancher : Aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les établissements de plus de 100 m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

UA 2.4.2.3. Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Pour les établissements de moins de 100 m² de surface de plancher : Aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les établissements de plus de 100 m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

UA 2.4.2.4. Hébergement hôtelier et touristique

Il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- 1 emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres.

UA 2.4.2.5. Cinéma

Aucune place de stationnement n'est exigée.

UA 2.4.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Aucune place de stationnement n'est exigée.

UA 2.4.4. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

UA 2.4.4.1. Bureau

Pour les établissements de moins de 100 m² de surface de plancher : Aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les établissements de plus de 100 m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs.

Pour la construction de bureaux équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

UA 2.4.4.2. Centre de congrès et d'exposition

Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et de l'accueil de visiteurs.

UA 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

UA 3.1.1. Accès

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du projet qu'il accueille.

Pour les maisons individuelles, sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, il ne sera autorisé qu'une seule entrée charretière d'une largeur maximale de 6,00 mètres.

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des cheminements affectés exclusivement aux cyclistes et/ou aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

UA 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

Les opérations d'aménagements doivent permettre la continuité des déplacements des personnes à mobilité réduite.

UA 3.2. Desserte par les réseaux

UA 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau.

UA 3.2.2. Eaux usées

- Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- Eaux usées autres que domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

UA 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

UA 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UA 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique.

Le sous-zonage UB1 correspond à la centralité de quartier La Quinte/La Bretonnière

Les projets situés dans la zone UB et le sous-zonage UB1 doivent être compatibles avec les dispositions de l'OAP commerces.

UB 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UB 1.1. Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur la totalité des zones UB, sous-réserve du respect des dispositions de l'article UB 1.2. et d'être compatible avec la vocation de la zone, et avec les orientations d'aménagement et de programmation, les destinations suivantes :

- les habitations,
- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

UB 1.2. Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I – Sont interdits sur la totalité des zones UB :

- les destinations non mentionnées à l'article UB 1.1.,
- les sous-destinations suivantes :
 - l'artisanat et les commerces de détail incompatibles avec l'habitat,
 - les commerces de gros,
 - les industries,
 - les entrepôts,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité, ou qui créent une nuisance excédant les troubles normaux du voisinage,
- l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et les terrains pour campeurs,
- l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers,
- l'ouverture de toute carrière.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis sur la totalité des zones UB, sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de ces zones :

- le changement de destination ou de sous-destination de constructions existantes, sous réserve qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination ou sous-destination,
- la construction et l'extension de piscine
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- l'implantation de commerces de proximité sous réserve de ne pas avoir d'accès direct depuis les principaux axes de circulation suivants : Avenue de la Forêt, Avenue de l'Europe, Avenue du Général de Gaulle, Avenue François Mitterrand, Avenue Léon Bourgeois, Avenue Marguerite Yourcenar, Rue de Rennes et Rue de Fougères.

En complément des destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités admises sur la zone UB :

Est admis dans le sous-zonage UB1, y compris au droit de l'axe de flux, sous réserve d'être compatible avec l'habitat :

- L'implantation de commerces de proximité
- La création et extensions, sans limitation de surfaces, des sous-destinations suivantes : l'artisanat et commerce de détail, l'activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle

UB 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

UB 1.3.1 Mixité fonctionnelle

En zones UB, les rez-de-chaussée d'immeubles collectifs faisant l'objet d'une mixité fonctionnelle doivent mesurer au minimum 3,00 mètres sous-dalle.

UB 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UB 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements, constructions et installations d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

UB 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

UB 2.1.1. Implantation des constructions

UB 2.1.1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des cas où figure une marge de recul sur le plan de zonage :

Par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur verticale de la façade (Voir Annexe n°1 : Schéma n°3).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions sont implantées en limite d'emprise publique ou à 1 mètre minimum.

D'autres dispositions seront autorisées, voire imposées dans les cas suivants :

- S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, celui-ci peut se substituer aux dispositions de l'alinéa précédent,
- Pour les rez-de-chaussée d'immeuble, avec une destination autre que l'habitation, ou en cas de dispositif urbain ou architectural spécifique (exemple : espace public sous porche), un recul de 3,00 mètres maximum est autorisé sur la hauteur du rez-de-chaussée par rapport à l'alignement,
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies, afin d'assurer la visibilité nécessaire à la sécurité routière, un recul maximum de 3,00 mètres est autorisé au moins sur la hauteur du rez-de-chaussée par rapport à l'alignement.

Les piscines doivent respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante ou des constructions voisines.

UB 2.1.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Les façades ou parties de façades comportant des vues doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur verticale de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux limites séparatives (Voir Annexe n°1 : Schéma n°4).

Les façades ou parties de façades ne comportant pas de vue doivent être implantées en limite séparative ou respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale.

UB 2.1.1.3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UB 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UB 2.1.3. Règles de hauteur

Nonobstant les dispositions qui suivent, des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées seront imposées aux nouvelles constructions afin d'assurer leur cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Pour les immeubles collectifs et les logements intermédiaires, la hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction - Voir Annexe n°1 : Schéma n°5) jusqu'au point le plus élevé de la construction, est fixée à 15,00 mètres.

Un dépassement de 1,00 mètre maximum est accepté en cas de destination autre que du logement en rez-de-chaussée d'immeuble.

Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables au fonctionnement de l'immeuble et de faible emprise tels que les garde-corps, les antennes, ...

Pour les constructions autres que les immeubles collectifs et les logements intermédiaires, la hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible, ou à défaut l'emprise de la construction - Voir Annexe n°1 : Schéma n°5), est fixée à 10,00 mètres.

Pour les toitures en pente, la hauteur maximale mesurée à l'égout est fixée à 6,50 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres, calculé à partir du point le plus haut.

En cas d'extension d'un bâtiment annexe existant dont la hauteur est supérieure celle de la construction, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'existant. Dans ce cas, un seul décroché de toiture est autorisé.

UB 2.2. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

Pour les projets situés dans le périmètre de la servitude AC1, les autorisations d'urbanisme seront refusées ou ne seront accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les opérations, les constructions ou les installations par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à la valeur patrimoniale ou historique du monument inscrit sur la liste des bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

UB 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UB 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

UB 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Au moins une aire de jeux et de loisirs ou un espace permettant l'échange intergénérationnel est exigé pour les opérations soumises à permis d'aménager, permis de construire groupé ou permis de construire valant division supérieures à 2 hectares.

UB 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UB 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UB 2.3.5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

UB 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions principales nouvelles, aux changements de destination et aux extensions des constructions principales existantes si la surface de plancher créée est supérieure à 60 m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
- Une longueur minimale de 4,80 mètres.

Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement imposé ci-dessous est réduit de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou de véhicules propres en auto-partage.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette de son projet ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement doit prendre en compte les règles applicables à chacune de ces destinations.

Le nombre de places exigé ci-dessous sera réduit si les places de stationnement font l'objet d'une mutualisation. Pour les changements de destination, le nombre de places de stationnement à créer selon la nouvelle destination doit correspondre aux besoins de la construction et installation faisant l'objet du changement de destination sans pouvoir être inférieur aux stationnements exigés dans les articles ci-dessous exposés (articles UB 2.4.1 à UB 2.4.4) Le nombre de places existantes pourra être pris en compte dans le calcul des places de stationnement à affecter à la nouvelle destination.

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

UB 2.4.1. Habitation

UB 2.4.1.1. Logement

Pour chaque type de logement, il est exigé :

- Logement individuel : 2 places de stationnement par logement.

- Logement intermédiaire : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher créée, avec un maximum de 2 places par logement.
- Logement collectif :
 - Aucune place de stationnement pour les logements de type 1 (studio,)
 - 1 place de stationnement pour les logements de type 2
 - 2 places de stationnement pour les logements de type 3,4,5 et plus

Pour les immeubles de logements collectifs, au-delà de la 15^{ème} place, au moins la moitié des places de stationnement [= (X places - 15)/2] doit être réalisée en sous-sol, semi enterrée ou en rez-de-chaussée de la construction.

Concernant les logements locatifs sociaux, nonobstant les dispositions précédentes, il sera exigé 1 place de stationnement par logement. Les places de stationnement des logements locatifs sociaux collectifs sont réalisées au choix en aérien, en sous-sol, semi-enterrées ou en rez-de-chaussée de la construction.

Concernant les opérations mixtes comprenant des logements libres et des logements sociaux, les règles à appliquer sont celles énoncées ci-dessus en fonction de la catégorie (logement individuel, intermédiaire, collectif ou social) et de la typologie des logements (studio/T1, T2, T3, ...)

Dans le cadre d'opérations soumises à permis d'aménager, à permis de construire groupé ou à permis de construire valant division, il est exigé 1 place de stationnement sur les parties communes pour 2 logements, en complément des places demandées pour chaque logement.

Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec accès sécurisé, il sera exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

UB 2.4.1.2. Hébergement

Il sera exigé 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec accès sécurisé, il sera exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

UB 2.4.2. Commerces et activités de services

UB 2.4.2.1. Artisanat et commerce de détail

Dans les zones UB, il est exigé :

- Jusqu'à 300m² de plancher : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50m² de surface de plancher créés.
- Au-delà de 300m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

UB 2.4.2.2. Restauration

Dans les zones UB, il est exigé 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 30m² de salle de restaurant créés.

UB 2.4.2.3. Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Dans les zones UB, il est exigé :

- Jusqu'à 300m² de plancher : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50m² de surface de plancher créés.
- Au-delà de 300m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

UB 2.4.2.4. Hébergement hôtelier et touristique

Il sera exigé :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- 1 emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres.

UB 2.4.2.5. Cinéma

Il sera exigé 1 place de stationnement pour 3 places de spectateur.

UB 2.4.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il est exigé :

- Etablissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements du second degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics, aucune place de stationnement n'est exigée.

UB 2.4.4. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

UB 2.4.4.1. Bureau

Dans les zones UB, il est exigé :

- Jusqu'à 300m² de plancher : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50m² de surface de plancher créés.
- Au-delà de 300m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs.

Pour la construction de bureaux équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

UB 2.4.4.2. Centre de congrès et d'exposition

Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et de l'accueil de visiteurs.

UB 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

UB 3.1.1. Accès

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du projet qu'il accueille.

Pour les maisons individuelles, sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, il ne sera autorisé qu'une seule entrée charretière d'une largeur maximale de 6,00 mètres.

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux cyclistes et aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

UB 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

Les opérations d'aménagements doivent permettre la continuité des déplacements des personnes à mobilité réduite.

UB 3.2. Desserte par les réseaux

UB 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau.

UB 3.2.2. Eaux usées

- Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- Eaux usées autres que domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

UB 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

UB 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UB 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

La zone UE correspond à la zone urbaine à dominante d'activités économiques. Elle est subdivisée en 4 sous-zonages :

- La zone UEi correspondant à la zone urbaine à dominante d'activités économiques industrielles
- La zone UEt correspondant à la zone urbaine à dominante d'activités économiques à vocation touristique
- La zone UE1 correspondant à la zone d'activités de La Perrière
- La zone UE2 correspondant à la Zone d'Aménagement Commerciale (ZACOM) telle qu'identifiée dans le SCOT du Pays de Rennes.

UE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UE 1.1. Destinations et sous-destinations

I – Sont autorisées sur la totalité des zones UE et UEi, sous-réserve du respect des dispositions de l'article UE 1.2., d'être compatibles avec le caractère économique de ces zones, et avec les orientations d'aménagement et de programmation, les destinations suivantes :

- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

II – Sont autorisées sur la totalité de la zone UEt, sous-réserve du respect des dispositions de l'article UE 1.2. et d'être compatibles avec les caractères économique et touristique de la zone, les destinations et sous-destinations suivantes :

- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,

UE 1.2. Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I – Sont interdits sur la totalité des zones UE et UEi :

- les destinations non mentionnées au I de l'article UE 1.1.,
- les commerces de proximité, à l'exception de la zone UE1,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et incompatibles avec le caractère économique de la zone,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et incompatibles avec le caractère économique de la zone ou avec la présence d'habitation aux abords de la zone UE1,

- l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et les terrains pour campeurs,
- l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers,
- l'ouverture de toute carrière.

Sont interdits sur la totalité de la zone UEt :

- les destinations non mentionnées au II de l'article UE 1.1.,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité, ou incompatibles avec les caractères économique et touristique de la zone,
- l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers,
- l'ouverture de toute carrière.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis sur la totalité des zones UE, UEi, et UEt, sous réserve d'être compatibles avec le caractère économique de ces zones :

- le changement de destination ou de sous-destination de constructions existantes, sous réserve qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination ou sous-destination,
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage de logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités de la zone. La destination de ces constructions suit la destination de la construction principale.

En complément des dispositions de l'alinéa précédent :

- est admis sur la zone UE1, l'implantation de commerces de proximité sous réserve que leur surface de vente soit au minimum de 200 m².

UE 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

UE 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UE 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements, constructions et installations d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

UE 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

UE 2.1.1. Implantation des constructions

UE 2.1.1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des cas où figure une marge de recul sur le plan de zonage, par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions sont implantées à l'alignement ou à 3,00 mètres minimum.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante ou des constructions voisines.

UE 2.1.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont implantées en limite ou à 3,00 mètres minimum.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante.

UE 2.1.1.3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UE 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UE 2.1.3. Règles de hauteur

Nonobstant les dispositions qui suivent, des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées seront imposées aux nouvelles constructions afin d'assurer leur cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Dans les zones UEi, UE et UEt, la hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction - Voir Annexe n°1 : Schéma n°5) jusqu'au point le plus élevé de la construction, est fixée à 15,00 mètres.

Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction et de faible emprise tels que les garde-corps, les antennes, ...

UE 2.2. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant. Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

En zone UE1, pour les projets situés dans le périmètre de la servitude AC1, les autorisations d'urbanisme seront refusées ou ne seront accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les opérations, les constructions ou les installations par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à la valeur patrimoniale ou historique du monument inscrit sur la liste des bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

UE 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UE 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

UE 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UE 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UE 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UE 2.3.5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

Dans les zones UE et UEi, les clôtures doivent être perméables et permettre le déplacement de la faune et de la flore entre les deux massifs forestiers.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

UE 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions principales nouvelles, aux changements de destination et aux extensions des constructions principales existantes si la surface de plancher créée est supérieure à 60 m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
- Une longueur minimale de 4,80 mètres.

Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement imposé ci-dessous est réduit de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou de véhicules propres en auto-partage.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette de son projet ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement doit prendre en compte les règles applicables à chacune de ces destinations.

Le nombre de places exigé ci-dessous peut être réduit si les places de stationnement font l'objet d'une mutualisation.

Pour les changements de destination, le nombre de places de stationnement à créer selon la nouvelle destination doit correspondre aux besoins de la construction et installation faisant l'objet du changement de destination sans pouvoir être inférieur aux stationnements exigés dans les articles ci-dessous exposés (articles UE 2.4.1 à UE 2.4.4) Le nombre de places existantes pourra être pris en compte dans le calcul des places de stationnement à affecter à la nouvelle destination.

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

UE 2.4.1. Commerces et activités de service

UE 2.4.1.2.1. Artisanat et commerce de détail

Il est exigé :

- Jusqu'à 300 m² de plancher : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50m² de surface de plancher créés.
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

UE 2.4.1.2. Restauration

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 30m² de salle de restaurant créés.

UE 2.4.2.3. Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est exigé :

- Jusqu'à 300 m² de plancher : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50m² de surface de plancher créés.
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

UE 2.4.1.4. Hébergement hôtelier et touristique

Il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- 1 emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres.

UE 2.4.1.5. Cinéma

Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 places de spectateur.

UE 2.4.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Aucune place de stationnement n'est exigée.

UE 2.4.3. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

UE 2.4.3.1. Bureau

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50m² de surface de plancher créés.

Pour la construction d'un ensemble de bureaux équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

UE 2.4.3.2. Industrie

Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et de l'accueil de visiteurs.

UE 2.4.3.3. Entrepôt

Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et de l'accueil de visiteurs.

UE 2.4.3.4. Centre de congrès et d'exposition

Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et de l'accueil de visiteurs.

UE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

UE 3.1.1. Accès

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du projet qu'il accueille.

Pour les maisons individuelles, sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, il ne sera autorisé qu'une seule entrée charretière d'une largeur maximale de 6,00 mètres.

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux cyclistes et aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

UE 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

Les opérations d'aménagements doivent permettre la continuité des déplacements des personnes à mobilité réduite.

UE 3.2. Desserte par les réseaux

UE 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau.

UE 3.2.2. Eaux usées

- Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- Eaux usées autres que domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

UE 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

UE 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UE 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

REGLEMENT DE LA ZONE UL

La zone UL correspond à la zone urbaine de respirations paysagères ou de transition avec les zones naturelles.

UL 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UL 1.1. : Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur la totalité de la zone UL, sous-réserve du respect des dispositions de l'article UL 1.2. et d'être compatibles avec la vocation de la zone :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UL 1.2. Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I – Sont interdits sur la totalité de la zone UL :

- les destinations non mentionnées à l'article UL 1.1.,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité, ou qui créent une nuisance excédant les troubles normaux du voisinage,
- l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et les terrains pour campeurs,
- l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux de démolition, déchets, épaves de véhicules automobiles,...) et notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- l'ouverture de toute carrière.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis sur la totalité de la zone UL :

- le changement de destination ou de sous-destination de constructions existantes, sous réserve qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination ou sous-destination.
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UL 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

UL 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UL 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UL 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

UL 2.1.1. Implantation des constructions

UL 2.1.1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UL 2.1.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UL 2.1.1.3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UL 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UL 2.1.1. Règles de hauteur

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UL 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL 2.2.1. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

UL 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UL 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

UL 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UL 2.3.3. Espaces et secteurs contribuent aux continuités écologiques et éléments de paysage

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UL 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

UL 2.3.5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

UL 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions principales nouvelles, aux changements de destination et aux extensions des constructions principales existantes si la surface de plancher créée est supérieure à 60 m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
- Une longueur minimale de 4,80 mètres.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette de son projet ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les changements de destination, le nombre de places de stationnement à créer selon la nouvelle destination doit correspondre aux besoins de la construction et installation faisant l'objet du changement de destination sans pouvoir être inférieur aux stationnements exigés dans les articles ci-dessous exposés (articles UB 2.4.1 à UB 2.4.4) Le nombre de places existantes pourra être pris en compte dans le calcul des places de stationnement à affecter à la nouvelle destination.

UL 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UL 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

UL 3.1.1. Accès

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du projet qu'il accueille.

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux cyclistes et aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

UL 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

Les opérations d'aménagements doivent permettre la continuité des déplacements des personnes à mobilité réduite.

UL 3.2. Desserte par les réseaux

UL 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau.

UL 3.2.2. Eaux usées

- Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- Eaux usées autres que domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

UL 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

UL 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UL 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à la zone à urbaniser.

1AU 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1AU 1.1. Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur la totalité de la zone 1AU, sous-réserve du respect des dispositions de l'article 1AU 1.2. et de ne pas compromettre l'urbanisation future qui doit être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, les destinations suivantes :

- les habitations,
- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1AU 1.2. Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1AU 1.2.1. Usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations interdits

I - Sont interdits sur la totalité de la zone 1AU :

- les destinations non mentionnées à l'article 1AU 1.1.,
- les sous-destinations suivantes :
 - l'artisanat et les commerces de détail incompatibles avec l'habitat,
 - les commerces de gros,
 - les industries,
 - les entrepôts,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité ou qui créent une nuisance excédant les troubles normaux du voisinage,
- les usages, les affectations des sols, les constructions, et installations, les aménagements et les activités qui compromettent l'urbanisation future de la zone qui devra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagements et de programmation,
- l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et les terrains pour campeurs,
- l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers,
- l'ouverture de toute carrière.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis sur la totalité de la zone 1AU :

- les opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions ou les installations, à condition que les projets soient élaborés dès leur origine en concertation avec la commune, et fassent l'objet d'un plan d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les tranches sont autorisées. Un permis de construire isolé peut être accepté pour compléter une surface résiduelle.
- le changement de destination ou de sous-destination de constructions existantes, sous réserve qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination ou sous-destination et qu'il soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- la construction et l'extension de piscine,
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AU 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1AU 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AU 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AU 2.CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements, constructions et installations d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

1AU 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1AU 2.1.1. Implantation des constructions

1AU 2.1.1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des cas où figure une marge de recul sur le plan de zonage :

Par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur verticale de la façade (Voir Annexe n°1 : Schéma n°3).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions implantées en limite d'emprise publique ou à 1 mètre minimum.

D'autres dispositions seront autorisées, voire imposées dans les cas suivants :

- Pour les rez-de-chaussée d'immeuble, avec une destination autre que l'habitation, ou en cas de dispositif urbain ou architectural spécifique (exemple : espace public sous porche), un recul de 3,00 mètres maximum est autorisé sur la hauteur du rez-de-chaussée par rapport à l'alignement,
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies, afin d'assurer la visibilité nécessaire à la sécurité routière, un recul maximum de 3,00 mètres est autorisé au moins sur la hauteur du rez-de-chaussée par rapport à l'alignement.

Les piscines doivent respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante ou des constructions voisines.

1AU 2.1.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Les façades ou parties de façades comportant des vues doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur verticale de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux limites séparatives (Voir Annexe n°1 : Schéma n°4).

Les façades ou parties de façades ne comportant pas de vue doivent être implantées en limite séparative ou respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre.

1AU 2.1.1.3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AU 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AU 2.1.3. Règles de hauteur

Nonobstant les dispositions qui suivent, des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées seront imposées aux nouvelles constructions afin d'assurer leur cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Pour les immeubles collectifs et les logements intermédiaires, la hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction - Voir Annexe n°1 : Schéma n°5) jusqu'au point le plus élevé de la construction, est fixée à 15,00 mètres.

Un dépassement de 1,00 mètre maximum est accepté en cas de destination autre que du logement en rez-de-chaussée d'immeuble.

Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les garde-corps, les antennes, ...

Pour les constructions autres que les immeubles collectifs et les logements intermédiaires, la hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible, ou à défaut l'emprise de la construction - Voir Annexe n°1 : Schéma n°5), est fixée à 10,00 mètres.

Pour les toitures en pente, la hauteur maximale mesurée à l'égout est fixée à 6,50 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres, calculé à partir du point le plus haut. En cas d'extension d'un bâtiment annexe existant dont la hauteur est supérieure celle de la construction principale, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'existant.

1AU 2.2. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

1AU 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1AU 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

1AU 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

Au moins une aire de jeux et de loisirs ou un espace permettant l'échange intergénérationnel est exigé pour les opérations soumises à permis d'aménager, permis de construire groupé ou permis de construire valant division supérieures à 2 hectares.

1AU 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation. Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être refusée pour des raisons d'ordre paysager ou écologique ou être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant.

La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle.

1AU 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AU 2.3.5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

1AU 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions principales nouvelles, aux changements de destination et aux extensions des constructions principales existantes si la surface de plancher créée est supérieure à 60 m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
- Une longueur minimale de 4,80 mètres.

Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement imposé ci-dessous est réduit de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou de véhicules propres en auto-partage.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette de son projet ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement doit prendre en compte les règles applicables à chacune de ces destinations.

Le nombre de places exigé ci-dessous sera réduit si les places de stationnement font l'objet d'une mutualisation.

Pour les changements de destination, le nombre de places de stationnement à créer selon la nouvelle destination doit correspondre aux besoins de la construction et installation faisant l'objet du changement de destination sans pouvoir être inférieur aux stationnements exigés dans les articles ci-dessous exposés (articles 1AU 2.4.1 à 1AU 2.4.4)

Le nombre de places existantes pourra être pris en compte dans le calcul des places de stationnement à affecter à la nouvelle destination.

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

1AU 2.4.1. Habitation

1AU 2.4.1.1. Logement

Pour chaque type de logement, il est exigé :

- Logement individuel : 2 places de stationnement par logement.
- Logement intermédiaire : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher créée, avec un maximum de 2 places par logement.

- Logement collectif :
 - Aucune place de stationnement pour les logements de type 1 (studio,)
 - 1 place de stationnement par logement de type 2
 - 2 places de stationnement par logement de type 3, 4, 5 et plus.

Concernant les logements locatifs sociaux, nonobstant les dispositions précédentes, il est exigé 1 place de stationnement par logement. Les places de stationnement des logements locatifs sociaux collectifs sont réalisées au choix en aérien, en sous-sol, semi-enterrées ou en rez-de-chaussée de la construction.

Concernant les opérations mixtes comprenant des logements libres et des logements sociaux, les règles à appliquer sont celles énoncées ci-dessus en fonction de la catégorie (logement individuel, intermédiaire, collectif ou social) et de la typologie des logements (studio/T1, T2, T3, T4....).

Dans le cadre d'opérations soumises à permis d'aménager, à permis de construire groupé ou à permis de construire valant division, il est exigé 1 place de stationnement sur les parties communes pour 2 logements, en complément des places demandées pour chaque logement

Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

1AU 2.4.1.2. Hébergement

Il sera exigé 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec accès sécurisé, il sera exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

1AU 2.4.2. Commerces et activités de services

1AU 2.4.2.1. Artisanat et commerce de détail

Il est exigé :

- Jusqu'à 300m² de plancher : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50m² de surface de plancher créés.
- Au-delà de 300m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

1AU 2.4.2.2. Restauration

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 30m² de salle de restaurant créés.

1AU 2.4.2.3. Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est exigé :

- Jusqu'à 300m² de plancher : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50m² de surface de plancher créés.
- Au-delà de 300m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

1AU 2.4.2.4. Hébergement hôtelier et touristique

Il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- 1 emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres.

1AU 2.4.2.5. Cinéma

Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 places de spectateur.

1AU 2.4.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Aucune place de stationnement n'est exigée.

1AU 2.4.4. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

1AU 2.4.4.1. Bureau

Il est exigé :

- Jusqu'à 300m² de plancher : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50m² de surface de plancher créés.
- Au-delà de 300m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs.

Pour la construction de bureaux équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, il sera exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

1AU 2.4.4.2. Centre de congrès et d'exposition

Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et de l'accueil de visiteurs.

1AU 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AU 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1AU 3.1.1. Accès

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du projet qu'il accueille.

Pour les maisons individuelles, sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, il ne sera autorisé qu'une seule entrée charrière d'une largeur maximale de 6,00 mètres.

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux cyclistes et aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

1AU 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

Les opérations d'aménagements doivent permettre la continuité des déplacements des personnes à mobilité réduite.

1AU 3.2. Desserte par les réseaux

1AU 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau.

1AU 3.2.2. Eaux usées

- Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- Eaux usées autres que domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

1AU 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

1AU 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

1AU 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE correspond à la zone à urbaniser à dominante d'activités économiques.

Le sous-zonage 1AUEc correspond à la zone à urbaniser à dominante d'activités économiques participant au corridor écologique reliant les 2 forêts.

1AUE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1AUE 1.1. : Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur la totalité de la zone 1AUE, sous-réserve du respect des dispositions de l'article 1AUE 1.2., d'être compatible avec le caractère économique de la zone et de ne pas compromettre l'urbanisation future qui devra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, les destinations suivantes :

- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1AUE 1.2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I – Sont interdits sur la totalité de la zone 1AUE :

- les destinations non mentionnées à l'article 1AUE 1.1.,
- les commerces de proximité,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et incompatibles avec le caractère économique de la zone,
- les usages, les affectations des sols, les constructions, et installations, les aménagements et les activités qui compromettent l'urbanisation future de la zone qui devra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagements et de programmation,
- l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et les terrains pour campeurs,
- l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis sur la totalité de la zone 1AUE et du secteur 1AUEc, sous réserve d'être compatible avec le caractère économique de la zone :

- les opérations d'aménagement, les constructions ou les installations, à condition que les projets soient élaborés dès leur origine en concertation avec la commune, et fassent l'objet d'un plan d'aménagement

compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les tranches sont autorisées. Un permis de construire isolé peut être accepté pour compléter une surface résiduelle.

- le changement de destination ou de sous-destination de constructions existantes, sous réserve qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination ou sous-destination,
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage de logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités de la zone. La destination de ces constructions suit la destination de la construction principale.

1AUE 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1AUE 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUE 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements, constructions et installations d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

1AUE 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1AUE 2.1.1. Implantation des constructions

1AUE 2.1.1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des cas où figure une marge de recul sur le plan de zonage :

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions sont implantées à l'alignement ou à 3,00 mètres minimum.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante ou des constructions voisines.

1AUE 2.1.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou à 3,00 mètres minimum de celles-ci.

Dans le secteur 1AUEc, l'implantation des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité du corridor écologique entre les Forêts de Rennes et de Liffré, en conformité avec les prescriptions de l'OAP.

1AUE 2.1.1.3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUE 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUE 2.1.3. Règles de hauteur

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUE 2.2. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

1AUE 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1AUE 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

1AUE 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUE 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation. Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être refusée pour des raisons d'ordre paysager ou écologique ou être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant.

La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle.

1AUE 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUE 2.3.5. Clôtures

Dans les zones 1AUE et le secteur 1AUEc :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 mètres.

Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

Sur la totalité du secteur 1AUEc, les clôtures sont autorisées sous réserve qu'elles ne ceinturent pas la totalité de l'unité foncière ou lorsqu'elles sont nécessaires. Lorsqu'elles sont autorisées, les clôtures doivent être compatibles avec le maintien fonctionnel du corridor écologique entre les Forêts de Rennes et de Liffré,

Les clôtures doivent être perméables et permettre le déplacement de la faune et de la flore entre les deux massifs forestiers.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

1AUE 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions principales nouvelles, aux changements de destination et aux extensions des constructions principales existantes si la surface de plancher créée est supérieure à 60 m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
- Une longueur minimale de 4,80 mètres.

Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement imposé ci-dessous est réduit de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou de véhicules propres en auto-partage.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette de son projet ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement doit prendre en compte les règles applicables à chacune de ces destinations.

Le nombre de places exigé ci-dessous peut être réduit si les places de stationnement font l'objet d'une mutualisation.

Pour les changements de destination, le nombre de places de stationnement à créer selon la nouvelle destination doit correspondre aux besoins de la construction et installation faisant l'objet du changement de destination sans pouvoir être inférieur aux stationnements exigés dans les articles ci-dessous exposés (articles UE 2.4.1 à UE 2.4.4) Le nombre de places existantes pourra être pris en compte dans le calcul des places de stationnement à affecter à la nouvelle destination.

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

1AUE 2.4.1. Commerces et activités de services

1AUE 2.4.1.1. Artisanat et commerce de détail

Il est exigé :

- Jusqu'à 300m² de plancher : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50m² de surface de plancher créés.
- Au-delà de 300m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

1AUE 2.4.1.2. Restauration

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 30m² de salle de restaurant créés.

1AUE 2.4.1.3. Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est exigé :

- Jusqu'à 300m² de plancher : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50m² de surface de plancher créés.
- Au-delà de 300m² de surface de plancher : Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

1AUE 2.4.1.4. Hébergement hôtelier et touristique

Il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- 1 emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres.

1AUE 2.4.1.5. Cinéma

Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 places de spectateur.

1AUE 2.4.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Aucune place de stationnement n'est exigée.

1AUE 2.4.3. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

1AUE 2.4.3.1. Bureau

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50m² de surface de plancher créés.

Pour la construction d'un ensemble de bureaux équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

1AUE 2.4.3.2. Industrie

Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et de l'accueil de visiteurs.

1AUE 2.4.3.3. Entrepôt

Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et de l'accueil de visiteurs.

1AUE 2.4.3.4. Centre de congrès et d'exposition

Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et de l'accueil de visiteurs.

1AUE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUE 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1AUE 3.1.1. Accès

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du projet qu'il accueille.

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux cyclistes et aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

1AUE 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

Les opérations d'aménagements doivent permettre la continuité des déplacements des personnes à mobilité réduite.

1AUE 3.2. Desserte par les réseaux

1AUE 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau.

1AUE 3.2.2. Eaux usées

- Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- Eaux usées autres que domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

1AUE 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

1AUE 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

1AUE 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUS

La zone 1AUS correspond à la zone à urbaniser correspondant à la ZAC de Sévailles.

1AUS 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1AUS 1.1. Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur la totalité de la zone 1AUS, sous-réserve du respect des dispositions de l'article 1AUS 1.2., de ne créer aucune nuisance excédant les troubles normaux du voisinage et de ne pas compromettre l'urbanisation future qui devra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, les destinations suivantes :

- les habitations,
- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1AUS 1.2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I – Sont interdits sur la totalité de la zone 1AUS :

- les destinations non mentionnées à l'article 1AUS 1.1.,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité,
- les usages, les affectations des sols, les constructions, et installations, les aménagements et les activités qui compromettent l'urbanisation future de la zone qui devra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagements et de programmation,
- l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et les terrains pour campeurs,
- l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers,
- l'ouverture de toute carrière.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis sur la totalité de la zone 1AUS :

- les opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions ou les installations, à condition que les projets soient élaborés dès leur origine en concertation avec la commune, et fassent l'objet d'un plan

d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les tranches sont autorisées. Un permis de construire isolé peut être accepté pour compléter une surface résiduelle,

- le changement de destination ou de sous-destination de constructions existantes, sous réserve qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination ou sous-destination,
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AUS 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1AUS 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUS 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUS 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements, constructions et installations d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

1AUS 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1AUS 2.1.1. Implantation des constructions

1AUS 2.1.1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des cas où figure une marge de recul sur le plan de zonage :

Par rapport à la voie structurante interne au Quartier de Sévailles, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur verticale de la façade (Voir Annexe n°1 : Schéma n°3),

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions sont implantées à l'alignement ou à 3,00 mètres de celles-ci.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante ou des constructions voisines.

1AUS 2.1.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou à 3,00 mètres minimum de celles-ci.

1AUS 2.1.1.3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUS 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUS 2.1.3. Règles de hauteur

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUS 2.2. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

1AUS 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1AUS 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

1AUS 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUS 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation. Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être refusée pour des raisons d'ordre paysager ou écologique ou être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant.

La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle.

1AUS 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

1AUS 2.3.5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

1AUS 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions principales nouvelles, aux changements de destination et aux extensions des constructions principales existantes si la surface de plancher créée est supérieure à 60 m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
- Une longueur minimale de 4,80 mètres.

Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement imposé ci-dessous est réduit de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou de véhicules propres en auto-partage.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette de son projet ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement doit prendre en compte les règles applicables à chacune de ces destinations.

Le nombre de places exigé ci-dessous peut être réduit si les places de stationnement font l'objet d'une mutualisation.

Pour les changements de destination, le nombre de places de stationnement à créer selon la nouvelle destination doit correspondre aux besoins de la construction et installation faisant l'objet du changement de destination sans pouvoir être inférieur aux stationnements exigés dans les articles ci-dessous exposés (articles 1AUS 2.4.1 à 1AUS 2.4.4)

Le nombre de places existantes pourra être pris en compte dans le calcul des places de stationnement à affecter à la nouvelle destination.

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

1AUS 2.4.1. Habitation

Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

1AUS 2.4.2. Commerces et activités de services

Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

1AUS 2.4.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Aucune place de stationnement n'est exigée.

1AUS 2.4.4. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs.

Pour la construction de bureaux équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

1AUS 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUS 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1AUS 3.1.1. Accès

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du projet qu'il accueille.

Pour les maisons individuelles, sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, il ne sera autorisé qu'une seule entrée charretière d'une largeur de 6,00 mètres.

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux cyclistes et aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

1AUS 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

Les opérations d'aménagements doivent permettre la continuité des déplacements des personnes à mobilité réduite.

1AUS 3.2. Desserte par les réseaux

1AUS 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau.

1AUS 3.2.2. Eaux usées

- Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- Eaux usées autres que domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

1AUS 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

1AUS 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

1AUS 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à la zone d'urbanisation future en complément de la zone 1AU.

2AU 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La 2 AU est une zone actuellement non équipée réservée à l'urbanisation future et/ ou en compensation éventuelle de la zone 1 AU. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du présent PLU.

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

2AU 1.1. : Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur la totalité de la zone 2AU, sous-réserve du respect des dispositions de l'article 2AU 1.2., de ne créer aucune nuisance excédant les troubles normaux du voisinage et de ne pas compromettre l'urbanisation future qui devra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, les destinations suivantes :

- les habitations,
- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

2AU 1.2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I – Sont interdits sur la totalité de la zone 2AU :

- les destinations non mentionnées à l'article 2AU 1.1.,
- les sous-destinations suivantes :
 - l'artisanat et les commerces de détail incompatibles avec l'habitat,
 - les commerces de gros,
 - les industries,
 - les entrepôts,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité ou qui créent une nuisance excédant les troubles normaux du voisinage,
- les usages, les affectations des sols, les constructions, et installations, les aménagements et les activités qui compromettent l'urbanisation future de la zone qui devra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagements et de programmation,
- l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et les terrains pour campeurs,
- l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,

- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers,
- l'ouverture de toute carrière.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis sur la totalité de la zone 2AU :

- les opérations d'aménagement, constructions ou installations concertées avec la ou les collectivité(s) concerné(s) sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un plan d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et d'une ouverture à l'urbanisation préalable par modification du présent PLU.
- La construction et l'extension de piscine
- le changement de destination ou de sous-destination de constructions existantes, sous réserve qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination ou sous-destination et qu'il soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2AU 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

2AU 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AU 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AU 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements, constructions et installations d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

2AU 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2AU 2.1.1. Implantation des constructions

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AU 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AU 2.1.3. Règles de hauteur

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AU 2.2. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

2AU 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

2AU 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AU 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AU 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation. Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être refusée pour des raisons d'ordre paysager ou écologique ou être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant.

La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle.

2AU 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AU 2.3.5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

2AU 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions principales nouvelles, aux changements de destination et aux extensions des constructions principales existantes si la surface de plancher créée est supérieure à 60 m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
- Une longueur minimale de 4,80 mètres.

Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement imposé ci-dessous est réduit de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou de véhicules propres en auto-partage.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette de son projet ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement doit prendre en compte les règles applicables à chacune de ces destinations.

Le nombre de places exigé ci-dessous sera réduit si les places de stationnement font l'objet d'une mutualisation.

Pour les changements de destination, le nombre de places de stationnement à créer selon la nouvelle destination doit correspondre aux besoins de la construction et installation faisant l'objet du changement de destination sans pouvoir être inférieur aux stationnements exigés dans les articles ci-dessous exposés (articles 2AU 2.4.1 à 2AU 2.4.4)

Le nombre de places existantes pourra être pris en compte dans le calcul des places de stationnement à affecter à la nouvelle destination.

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

2AU 2.4.1. Habitation

Le nombre de places de stationnement créées devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, il sera exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

2AU 2.4.2. Commerces et activités de services

Le nombre de places de stationnement créées devra correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

2AU 2.4.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Aucune place de stationnement n'est exigée.

2AU 2.4.4. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Le nombre de places de stationnement créées devra correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs.

Pour la construction de bureaux équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, il sera exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

2AU 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2AU 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

2AU 3.1.1. Accès

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du projet qu'il accueille.

Pour les maisons individuelles, sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, il ne sera autorisé qu'une seule entrée charretière d'une largeur maximale de 6,00 mètres.

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux cyclistes et aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

2AU 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

Les opérations d'aménagements doivent permettre la continuité des déplacements des personnes à mobilité réduite.

2AU 3.2. Desserte par les réseaux

2AU 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau.

2AU 3.2.2. Eaux usées

- Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- Eaux usées autres que domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

2AU 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

2AU 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2AU 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AUE

La zone 2AUE correspond à la zone d'urbanisation future en complément de la zone 1AUE à destination d'activités économiques.

2AUE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La 2 AUE est une zone actuellement non équipée réservée aux activités économiques futures et/ ou en compensation éventuelle de la zone 1 AUE. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du présent PLU.

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

2AUE 1.1. : Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur la totalité de la zone 2AU, sous-réserve du respect des dispositions de l'article 2AUE 1.2., d'être compatible avec le caractère économique de la zone et de ne pas compromettre l'urbanisation future qui devra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, les destinations et sous-destinations suivantes :

- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

2AUE 1.2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I – Sont interdits sur la totalité de la zone 2AUE :

- les destinations non mentionnées à l'article 2AUE 1.1.,
- les commerces de proximité,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et incompatibles avec le caractère économique de la zone,
- les usages, les affectations des sols, les constructions, et installations, les aménagements et les activités qui compromettent l'urbanisation future de la zone qui devra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagements et de programmation,
- l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et les terrains pour campeurs,
- l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis sur la totalité de la zone 2AUE :

- les opérations d'aménagement, constructions ou installations concertées avec la ou les collectivité(s) concerné(s) sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un plan d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et d'une ouverture à l'urbanisation préalable par modification du présent PLU.
- le changement de destination ou de sous-destination de constructions existantes, sous réserve qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination ou sous-destination et qu'il soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage de logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités de la zone. La destination de ces constructions suit la destination de la construction principale.

2AUE 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

2AUE 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AUE 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AUE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUE 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2AUE 2.1.1. Implantation des constructions

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AUE 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AUE 2.1.3. Règles de hauteur

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AUE 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

2AUE 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

2AUE 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AUE 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AUE 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation. Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être refusée pour des raisons d'ordre paysager ou écologique ou être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant.

La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle.

2AUE 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

2AUE 2.3.5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

2AUE 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions principales nouvelles, aux changements de destination et aux extensions des constructions principales existantes si la surface de plancher créée est supérieure à 60 m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
- Une longueur minimale de 4,80 mètres.

Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement imposé ci-dessous est réduit de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou de véhicules propres en auto-partage.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette de son projet ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement doit prendre en compte les règles applicables à chacune de ces destinations.

Le nombre de places exigé ci-dessous sera réduit si les places de stationnement font l'objet d'une mutualisation.

Pour les changements de destination, le nombre de places de stationnement à créer selon la nouvelle destination doit correspondre aux besoins de la construction et installation faisant l'objet du changement de destination sans pouvoir être inférieur aux stationnements exigés dans les articles ci-dessous exposés (articles 2AUE 2.4.1 à 2AUE 2.4.4)

Le nombre de places existantes pourra être pris en compte dans le calcul des places de stationnement à affecter à la nouvelle destination.

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

2AUE 2.4.1. Commerces et activités de services

Le nombre de places de stationnement créées devra correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

2AUE 2.4.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Aucune place de stationnement n'est exigée.

2AUE 2.4.3. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Le nombre de places de stationnement créées devra correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs.

Pour la construction de bureaux équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, il sera exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10% du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.

2AUE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2AUE 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

2AUE 3.1.1. Accès

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du projet qu'il accueille.

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux cyclistes et aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

2AUE 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

Les opérations d'aménagements doivent permettre la continuité des déplacements des personnes à mobilité réduite.

2AUE 3.2. Desserte par les réseaux

2AUE 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau.

2AUE 3.2.2. Eaux usées

- Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- Eaux usées autres que domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

2AUE 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

2AUE 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2AUE 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

REGLEMENT DE LA ZONE NF

La zone NF correspond à la zone naturelle de protection des forêts.

NF 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

NF 1.1. : Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur la totalité de la zone NF, sous réserve du respect des dispositions de l'article NF 1.2. et d'être compatible avec les caractères naturel et forestier de la zone, les destinations et sous-destinations suivantes :

- les logements dans les conditions prévues au II de l'article NF 1.2.,
- les exploitations forestières,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

NF 1.2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I – Sont interdits sur la totalité de la zone NF :

- les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article NF 1.1.,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités qui ne sont pas liées à l'exploitation forestière, sauf exceptions prévues au II,
- l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et les terrains pour campeurs,
- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers,
- l'ouverture de toute carrière,
- tous usages, affectation des sols, constructions nouvelles dans les zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables, reportées pour information sur le règlement graphique.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis sur la totalité de la zone NF, sous réserve d'être compatibles avec les caractères naturel et forestier de la zone et de ne pas porter préjudice à l'environnement :

- la poursuite des activités existantes,
- les nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les aménagements légers liés au développement touristique de la forêt et aux activités directement en lien avec la forêt à condition qu'ils soient démontables afin de permettre le retour du site à l'état naturel,

- l'extension des logements existants dans la limite de 50m² d'emprise au sol (*pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU*).
- les annexes aux logements. La superficie totale des annexes à l'habitation est de 60 m² maximum d'emprise au sol (*pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les annexes autorisées depuis l'approbation du présent PLU*). Les annexes des habitations n'ont pas vocation à se transformer en nouveau logement.
- le changement de destination des bâtiments existants présentant un caractère architectural et identifiés sur le document graphique du PLU,
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les dispositifs d'assainissement non collectif.

NF 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

NF 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NF 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NF 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements, constructions et installations d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

NF 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

NF 2.1.1. Implantation des constructions

NF 2.1.1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des cas où figure une marge de recul sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante ou des constructions voisines.

NF 2.1.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut (Distance $\geq H/2$ – Voir Annexe n°1 : Schéma n°4).

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante.

NF 2.1.1.3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance maximale entre les habitations et les annexes est de 20 mètres.

NF 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NF 2.1.3. Règles de hauteur

Nonobstant les dispositions qui suivent, des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessous pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au-dessus des limites fixées ci-dessous, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction et de faible emprise tels que des souches de cheminée, des garde-corps, ...

Pour les nouvelles constructions, la hauteur maximale, mesurées à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction - Voir Annexe n°1 : Schéma n°5) est fixée à 10,00 mètres.

La hauteur maximale des extensions des habitations existantes ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres, calculé à partir du point le plus haut. En cas d'extension d'un bâtiment annexe existant dont la hauteur est supérieure à celle de la construction principale, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'existant.

NF 2.2. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

Le petit patrimoine local existant (fours à pain, puits, soues à cochon, ...) doit être préservé et ne pas subir de modifications lourdes dénaturant leur caractère originel, afin d'assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

NF 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

NF 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NF 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NF 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation. Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être refusée pour des raisons d'ordre paysager ou écologique ou être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant.

La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle.

NF 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NF 2.3.5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures doivent être perméables et permettre le déplacement de la faune et de la flore.

Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

NF 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions principales nouvelles, aux changements de destination et aux extensions des constructions principales existantes si la surface de plancher créée est supérieure à 60 m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
- Une longueur minimale de 4,80 mètres.

Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement imposé ci-dessous est réduit de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou de véhicules propres en auto-partage.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette de son projet ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

NF 2.4.1. Exploitations forestières

Le nombre de places de stationnement créées devra correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs.

NF 2.4.2. Habitation

2 places par logement.

NF 2.4.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Aucune place de stationnement n'est exigée.

NF 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

NF 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

NF 3.1.1. Accès

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du projet qu'il accueille.

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux cyclistes et aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

NF 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

NF 3.2. Desserte par les réseaux

NF 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau.

NF 3.2.2. Eaux usées

- Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- Eaux usées autres que domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

NF 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

NF 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

NF 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

REGLEMENT DE LA ZONE NP

La zone NP correspond à la zone naturelle à protéger.

NP 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

NP 1.1. Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur la totalité de la zone NP, sous réserve du respect des dispositions de l'article NP 1.2. et d'être compatible avec le caractère naturel de la zone :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

NP 1.2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I – Sont interdits sur la totalité de la zone NP :

- les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article NP 1.1.,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités incompatibles avec le caractère naturel de la zone, sauf exceptions prévues à l'article NP 1.2.2.,
- l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et les terrains pour campeurs,
- l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers,
- l'ouverture de toute carrière,
- tous usages, affectation des sols, constructions nouvelles dans les zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables, reportées pour information sur le règlement graphique.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis sur la totalité de la zone NP, sous réserve d'être compatible avec les caractères naturel et forestier de la zone et de ne pas porter préjudice à l'environnement :

- la poursuite des activités existantes,
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages, constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les ouvrages de Transports d'Electricité « HTB » ainsi que leur modification et leur surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

NP 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

NP 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NP 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NP 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NP 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

NP 2.1.1. Implantation des constructions

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NP 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NP 2.1.3. Règles de hauteur

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NP 2.2. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

Le petit patrimoine local existant (fours à pain, puits, soues à cochon, ...) doit être préservé et ne pas subir de modifications lourdes dénaturant leur caractère originel, afin d'assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

NP 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

NP 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NP 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NP 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation. Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être refusée pour des raisons d'ordre paysager ou écologique ou être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant.

La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle.

NP 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NP 2.3.5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures doivent être perméables et permettre le déplacement de la faune et de la flore.

Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

NP 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes. Elles s'appliquent aux extensions des constructions principales existantes, pour toute nouvelle surface de plancher supplémentaire supérieure à 60 m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
- Une longueur minimale de 4,80 mètres.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

NP 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

NP 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

NP 3.1.1. Accès

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux cyclistes et aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

NP 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

NP 3.2. Desserte par les réseaux

NP 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau.

NP 3.2.2. Eaux usées

- Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- Eaux usées autres que domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

NP 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

NP 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

NP 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

REGLEMENT DE LA ZONE NT

La zone NT correspond à la zone naturelle touristique.

NT 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

NT 1.1. : Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur la totalité de la zone NT, sous réserve du respect des dispositions de l'article NT 1.2. et d'être compatibles avec le naturel de la zone, les destinations suivantes :

- la restauration,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

NT 1.2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I – Sont interdits sur la totalité de la zone NT :

- les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article NT 1.1.,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités incompatibles avec les caractères naturels et touristiques de la zone, sauf exceptions prévues au II,
- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers,
- l'ouverture de toute carrière.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis sur la totalité de la zone NT, sous réserve d'être compatible avec le caractère naturel de la zone et de ne pas porter préjudice à l'environnement :

- la poursuite des activités existantes,
- les nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'activité touristique et hôtelière,
- l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'activité touristique et hôtelière,
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les dispositifs d'assainissement non collectif.

NT 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

NT 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NT 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NT 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements, constructions et installations d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

NT 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

NT 2.1.1. Implantation des constructions

NT 2.1.1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des cas où figure une marge de recul sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante ou des constructions voisines.

NT 2.1.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut (Distance $\geq H/2$ – Voir Annexe n°1 : Schéma n°4).

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante.

NT 2.1.1.3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance maximale entre les habitations et les annexes est de 20 mètres.

NT 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NT 2.1.3. Règles de hauteur

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nonobstant les dispositions qui suivent, des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessous pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au-dessus des limites fixées ci-dessous, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction et de faible emprise tels que des souches de cheminée, des garde-corps, ...

Pour les nouvelles constructions liées à l'hébergement hôtelier et touristique, les hauteurs maximales mesurées à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction - Voir Annexe n°1 : Schéma n°5) est fixée à 10,00 mètres.

La hauteur maximale des extensions des hébergements ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres calculé à partir du point le plus haut. En cas d'extension d'un bâtiment annexe existant dont la hauteur est supérieure celle de la construction principale, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'existant.

NT 2.2. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

Le petit patrimoine local existant (fours à pain, puits, soues à cochon, ...) doit être préservé et ne pas subir de modifications lourdes dénaturant leur caractère originel, afin d'assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

NT 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

NT 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NT 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NT 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation. Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être refusée pour des raisons d'ordre paysager ou écologique ou être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant.

La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle.

NT 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

NT 2.3.5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures doivent être perméables et permettre le déplacement de la faune et de la flore.

Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

NT 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions principales nouvelles, aux changements de destination et aux extensions des constructions principales existantes si la surface de plancher créée est supérieure à 60 m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
- Une longueur minimale de 4,80 mètres.

NT 2.4.1. Hébergement hôtelier et touristique

Le nombre de places de stationnement créées devra correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

NT 2.4.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Aucune place de stationnement n'est exigée.

NT 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

NT 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

NT 3.1.1. Accès

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du projet qu'il accueille.

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux cyclistes et aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

NT 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

NT 3.2. Desserte par les réseaux

NT 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau.

NT 3.2.2. Eaux usées

- Eaux usées domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- Eaux usées autres que domestiques

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

NT 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

NT 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

NT 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

REGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A correspond à la zone agricole. Cette zone est divisée en deux sous-zonages :

- Le sous-zonage Ae correspond à la zone agricole, secteur avec des activités non agricoles,
- Le sous-zonage Anc correspond à la zone agricole non constructible à proximité de la zone urbaine ou de la zone à urbaniser.

A 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

A 1.1. : Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur les zones A et Ae, sous réserve du respect des dispositions de l'article A 1.2. et d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone, les destinations et sous-destinations suivantes :

- les exploitations agricoles,
- les habitations,
- l'artisanat et commerce de détail nécessaires à l'activité agricole
- la restauration nécessaire à l'activité agricole
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle nécessaire à l'activité agricole
- l'hébergement hôtelier et touristique
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En complément des destinations mentionnées dans l'alinéa précédent, sont également autorisées sur la totalité de la zone Ae, les destinations suivantes :

- les commerces et activités de services,
- les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Ne sont autorisés en zone Anc, sous réserve du respect des dispositions de l'article A 1.2. et d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone, que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

A 1.2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I – Sont interdits sur la totalité de la zone A :

- les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article A 1.1.,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités qui portent atteinte à la sécurité ou à la salubrité,
- les usages, les affectations des sols, les constructions et installations, les aménagements et les activités qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole, sauf exceptions prévues à l'article A 1.2.II.,
- l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et les terrains pour campeurs, sauf pour le camping à la ferme,

- l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les abris à caractère provisoire, sauf ceux nécessaires aux chantiers,
- tous usages, affectation des sols, constructions nouvelles dans les zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables, reportées pour information sur le règlement graphique, à l'exception des :
 - extensions mesurées des constructions existantes et annexes légères
 - ouvrages, installations, aménagements et infrastructures d'intérêt général, s'ils n'ont pas pu être localisés dans une autre zone.

En complément des dispositions de l'alinéa précédent, sont interdits en dehors du secteur Ae :

- les commerces et activités de services,
- les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.

II – Sont admis en dehors du secteur Anc, sous réserve d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone et de ne pas porter préjudice à l'environnement :

- la poursuite des activités existantes,
- les nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires, au stockage et à l'entretien de matériel agricole pour les CUMA,
- la construction et l'extension d'une habitation, dès lors qu'elle est destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance.

L'emprise au sol maximum est de 60 m². Ces logements de fonction sont limités à 1 par site de production,

- le changement de destination dans du bâti existant pour les activités agricoles, sous réserve de respecter les distances d'implantation l'article 153-4 et suivants du règlement sanitaire départemental d'Ille et Vilaine et de l'article L 111-3 du Code rural et de la pêche maritime ou, le cas échéant, de la réglementation ICPE.. Cette disposition n'est applicable qu'aux agriculteurs.
- la création d'exploitation agricole dans du bâti existant nécessitant un changement de destination, sous réserve de respecter les distances d'implantation l'article 153-4 et suivants du règlement sanitaire départemental d'Ille et Vilaine et de l'article L 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, ou, le cas échéant, de la réglementation ICPE.
- les activités de diversification nécessaires à l'exploitation agricole par changement de destination, sous réserve d'être autorisées par l'article A.1.1.

Pour la destination habitation et la sous-destination hébergement hôtelier et touristique, le changement de destination est admis sous réserve qu'il se fasse au sein de bâtis existants présentant un caractère architectural (pierres, torchis...).

Pour les autres destinations ou sous-destinations, le changement de destination est autorisé prioritairement dans du bâti existant présentant un caractère architectural (pierres, torchis...).

- la destination hébergement hôtelier et touristique sous réserve que le nombre maximal de chambres soit inférieur ou égal à 8.
- l'extension des habitations existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (*pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU*),
- les annexes aux habitations. La superficie totale des annexes à l'habitation est de 60 m² maximum d'emprise au sol (*pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions*

autorisées depuis l'approbation du présent PLU). Les annexes des habitations n'ont pas vocation à se transformer en nouveau logement,

- la rénovation et la réhabilitation du bâti existant,
- la construction et l'extension de piscine,
- pour les tiers, le changement de destination des bâtiments existants présentant un caractère architectural et identifiés sur le document graphique du PLU,
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages, constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- les ouvrages de Transports d'Electricité « HTB » ainsi que leur modification et leur surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- les dispositifs d'assainissement non collectif.

En complément des dispositions précédentes, sont admis dans le secteur Ae, sous réserve d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone :

- les nouvelles constructions ou installations nécessaires au maintien et à la modernisation des activités existantes,
- l'extension des bâtiments et installations nécessaires au maintien et à la modernisation des activités existantes.
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les dispositifs d'assainissement non collectif.

Sont admis dans le secteur Anc, sous réserve d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone :

- la poursuite d'activités existantes,
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les dispositifs d'assainissement non collectif.

A 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

A 1.3.1. Mixité fonctionnelle

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

A 1.3.2. Mixité sociale

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

A 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements, constructions et installations d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

A 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

A 2.1.1. Implantation des constructions

Les règles d'implantation suivantes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts).

A 2.1.1.1. *Par rapport aux voies et emprises publiques*

En dehors des cas où figure une marge de recul sur le plan de zonage :

- en zone A, les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres minimum des voies et emprises publiques,
- en zone Ae, les constructions sont implantées à l'alignement ou à 3,00 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les piscines doivent respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante ou des constructions voisines.

A 2.1.1.2. *Par rapport aux limites séparatives*

En zone A, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (Distance $\geq H/2$ – Voir Annexe n°1 : Schéma n°4).

Les façades ou parties de façades des constructions ne comportant pas de vue doivent être implantées en limite séparative ou respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre.

Les annexes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut.

Les façades ou parties de façades des annexes ne comportant pas de vue doivent être implantées en limite séparative ou respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre.

Les piscines doivent respecter une marge de recul d'au moins 1,00 mètre.

En zone Ae, les constructions sont implantées en limite ou à 3 mètres minimum.

Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions des paragraphes précédents, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante et/ou des constructions voisines.

A 2.1.1.3. Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole doit être réalisée en continuité avec l'ensemble bâti existant ou implantée à une distance maximale de 30,00 mètres d'un des bâtiments du corps principal d'exploitation concerné afin d'éviter une dispersion de l'habitat dans l'espace rural et de limiter les séparations à terme entre l'exploitation agricole et le logement.

Cette distance d'implantation pourra être supérieure sans pouvoir excéder 100,00 mètres si cela se justifie par la configuration des lieux ou des motifs d'ordre sanitaire ou technique.

La distance maximale entre les habitations et les annexes est de 20,00 mètres.

La distance maximale entre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole pour les CUMA est de 100,00 mètres.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

A 2.1.2. Emprise au sol

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

A 2.1.3. Règles de hauteur

Nonobstant les dispositions qui suivent, des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessous pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au-dessus des limites fixées ci-dessous, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction et de faible emprise tels que des souches de cheminée, des garde-corps, ...

Les hauteurs maximales des constructions principales, mesurées à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction - Voir Annexe n°1 : Schéma n°5) sont fixées à :

- Pour les constructions liées à l'exploitation agricole : 12,00 mètres.
- Pour les habitations : 10,00 mètres.
- Pour les autres destinations : 12,00 mètres.

La hauteur maximale des extensions des habitations existantes ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres, calculé à partir du point le plus haut. En cas d'extension d'un bâtiment annexe existant dont la hauteur est supérieure à celle de la construction principale, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations et équipements agricoles indispensables à l'exploitation (silos, cuves, ...).

A 2.2. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits les pastiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Lorsque le projet le permet, son aménagement extérieur doit également s'intégrer dans le milieu environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux, les éléments de structures et de superstructures (cheminées, ascenseur, locaux techniques, ...) doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et à l'environnement paysager.

Le petit patrimoine local existant (fours à pain, puits, soues à cochon, ...) doit être préservé et ne pas subir de modifications lourdes dénaturant leur caractère originel, afin d'assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet ne respecte pas les dispositions des alinéas précédents.

A 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

A 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

A 2.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

A 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage

Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation. Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être refusée pour des raisons d'ordre paysager ou écologique ou être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant.

La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle.

A 2.3.4. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

A 2.3.5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures doivent être perméables et permettre le déplacement de la faune et de la flore.

Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

A 2.4. Stationnement

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions principales nouvelles, aux changements de destination et aux extensions des constructions principales existantes si la surface de plancher créée est supérieure à 60m².

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles. Il doit être assuré en dehors du domaine public sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
- Une longueur minimale de 4,80 mètres.

A 2.4.1. Exploitations agricoles

Le nombre de places de stationnement créées devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

A 2.4.2. Habitation

2 places par logement.

A 2.4.3. Commerces et activités de services

Le nombre de places de stationnement créées devra correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients.

A 2.4.4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Aucune place de stationnement n'est exigée.

A 2.4.5. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Le nombre de places de stationnement créées devra correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs.

A 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

A 3.1.1. Accès

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du projet qu'il accueille.

Pour les maisons individuelles, sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, il ne sera autorisé qu'une seule entrée charrière d'une largeur maximale de 6,00 mètres.

Aucun accès automobile n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux cyclistes et aux piétons sauf au droit des entrées charretières.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité.

A 3.1.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- La circulation des cycles et des piétons, notamment en préservant la continuité des chemins piétonniers et des pistes cyclables existantes ;
- La circulation des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de transport collectif.

A 3.2. Desserte par les réseaux

A 3.2.1. Eau potable

Toute opération, construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un ouvrage ou une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de son importance et de sa destination, sans mettre en péril la qualité du réseau. L'alimentation en eau peut se faire par le biais d'un puits ou d'un forage, hors habitation.

A 3.2.2. Eaux usées

- **Eaux usées domestiques**

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe et s'il n'y a pas de difficultés techniques. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

- **Eaux usées autres que domestiques**

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées autres que domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, s'il n'y a pas de difficultés techniques, sous réserve de la conformité de ces eaux en qualité et en quantité avec la capacité résiduelle d'acceptation de la station d'épuration communale. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif permettant d'adapter la qualité et les volumes à cette capacité.

A 3.2.3. Eaux pluviales

Voir le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU.

A 3.2.4. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

A 3.2.5. Energie et électricité

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie par des dispositifs, réseaux ou équipements aux caractéristiques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Les lignes de distribution d'énergie et d'électricité doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

ANNEXE N°1 – SCHÉMAS EXPLICATIFS

Schéma n°1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.1.1.1. – Zone UA

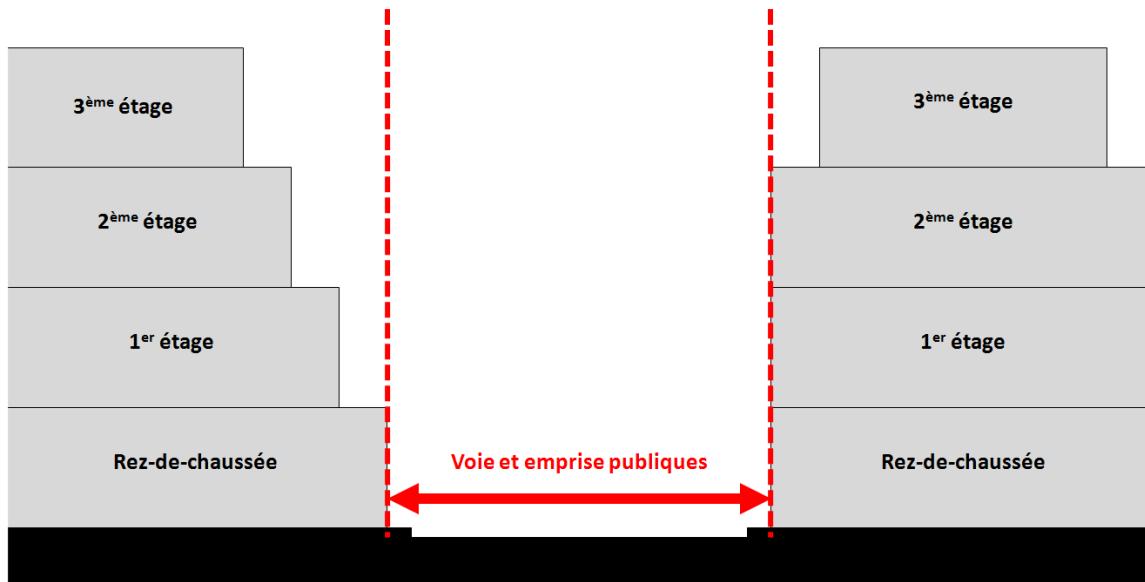


Schéma n°2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.1.1.1. – Zones UA

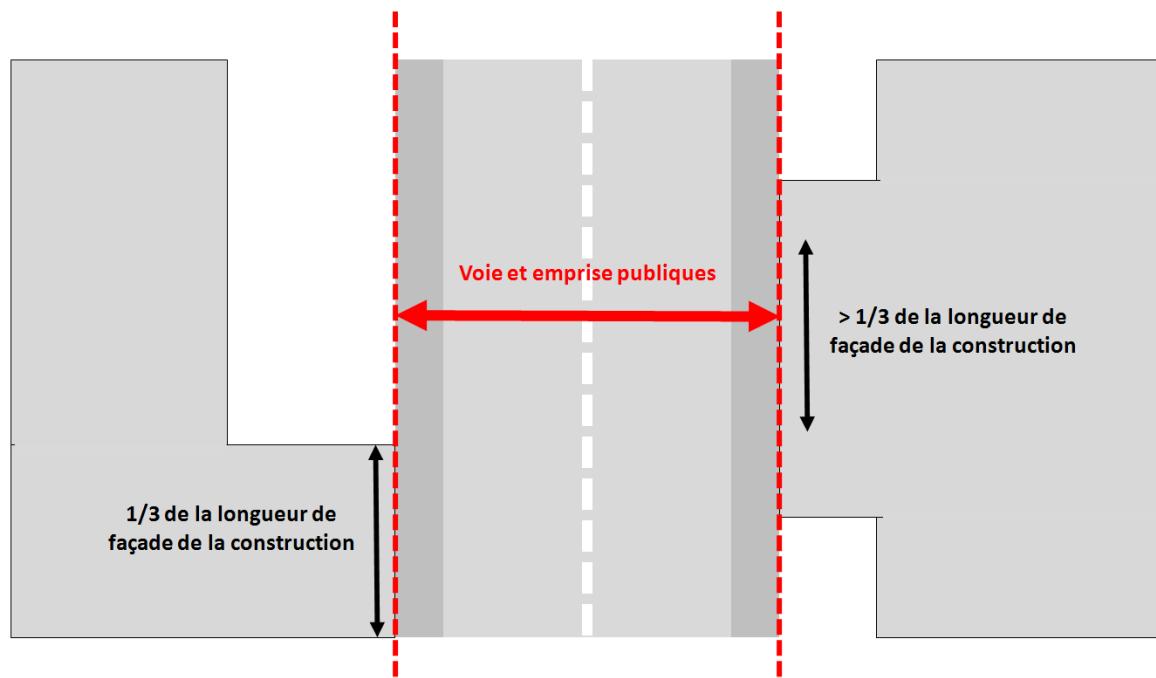


Schéma n°3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.1.1.1. – Zone UB, 1AU et 1AUS

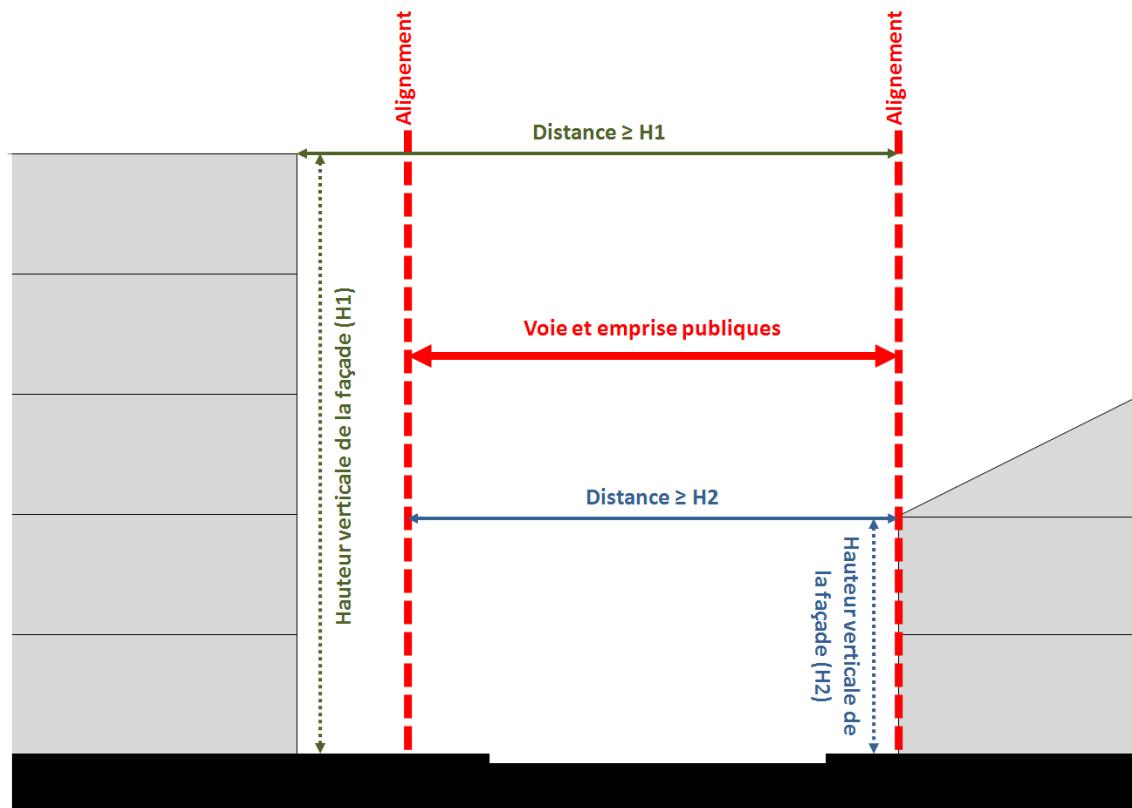


Schéma n°4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.1.1.2. – Zones UA, UB, UB, 1AU, NF, NT et A

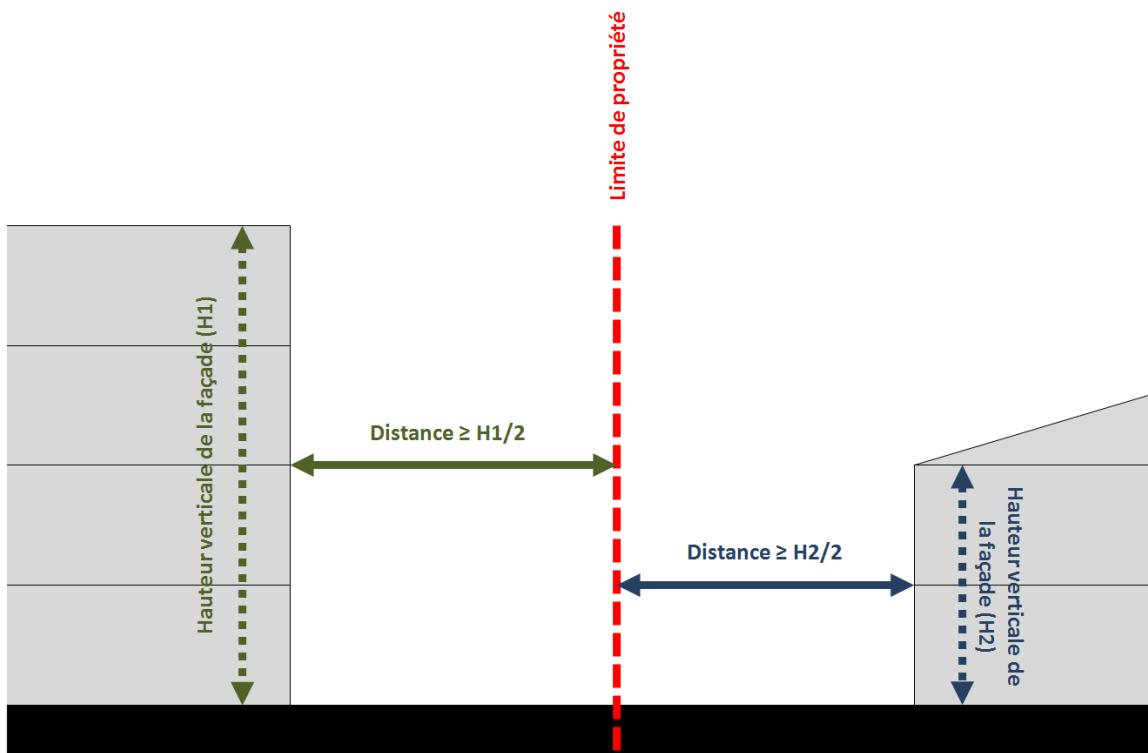
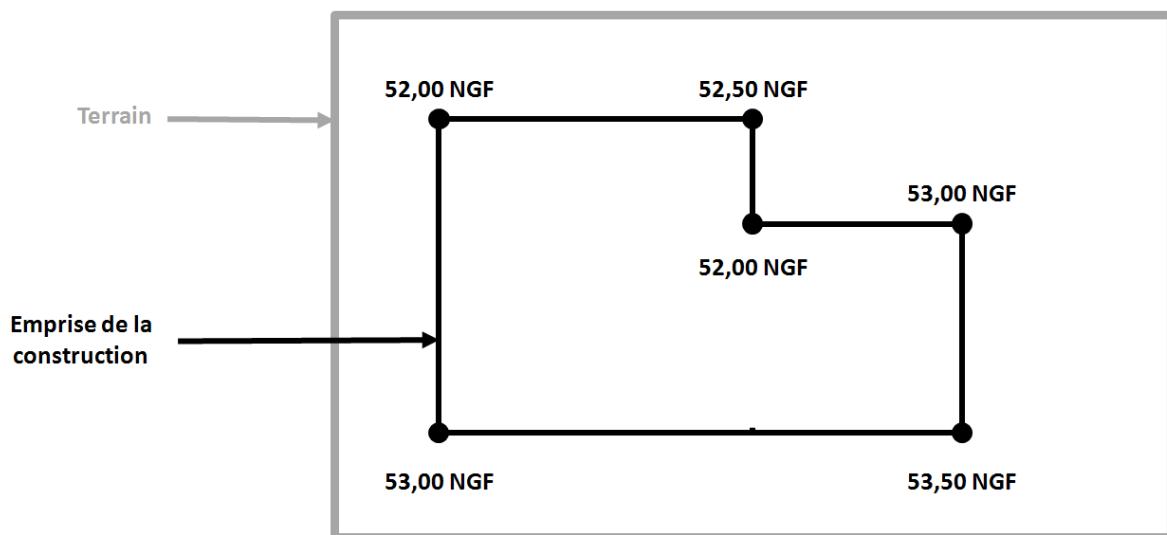


Schéma n°5 : Règles de hauteur (calcul du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction)

Article 2.1.3. – Toutes les zones



Niveau moyen du terrain : $(52,00 + 52,50 + 52,00 + 53,00 + 53,50 + 53,00) / 6 = 52,67 \text{ NGF}$

ANNEXE N°2 – LEXIQUE

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété et permettant de relier le terrain à une voie de desserte.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service » (Voir « Destination »).

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion d'un contrat de vente de service ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.

Alignment :

L'alignement est la limite entre le domaine privé et une voie de circulation du domaine public.

Annexe :

L'annexe est un bâtiment ou une installation dissocié(e) du bâtiment principal, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage du bâtiment principal et implanté(e) sur la même parcelle ou la même unité foncière. La destination de l'annexe est la même que celle du bâtiment principal auquel elle est rattachée.

Artisanat :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service » (Voir « Destination »).

Constructions où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Attique :

Un attique est une construction placée au sommet d'un immeuble et situé en retrait de la verticale sur au moins une des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Autres équipements recevant du public :

Sous-destination de la catégorie « Equipement d'intérêt collectif et services publics » (Voir « Destination »).

Constructions destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, ...)

Bâtiment principal (Construction principale) :

Le bâtiment principal (ou construction principale) est le bâtiment qui a la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Bureau :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (Voir « Destination »).

Constructions où sont exercées des activités de direction et de gestion des entreprises mais également des activités d'études, de conception, d'informatique, de recherche et de développement, ...

Centralité :

Les centralités urbaines sont des ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain

ancien ou renouvelé. Ces différentes composantes urbaines doivent se trouver dans un périmètre restreint afin d'être accessible facilement et rapidement en modes actifs (piéton / vélo / ...). Les périmètres de centralité sont déconnectés des flux importants correspondant aux voiries structurantes du territoire, notamment échangeurs des 2x2 voies, 2ème ceinture... Certaines voiries structurantes traversant historiquement les centres-bourgs, centres-ville ou irriguant le Coeur de métropole peuvent être intégrées dans les périmètres de centralités dans leurs segments urbanisés et mixtes.

Parmi ces centralités, il convient de distinguer les centralités de centre-bourg ou centre-ville, présentes dans toutes les communes, des centralités de quartier, existantes ou à venir, qui peuvent être définies dans les Pôles structurants de bassin de vie compte tenu de leurs poids de population et de l'étendue de leur tissu urbain.

Centralité de quartier : Lieu de mixité urbaine, support d'échanges commerciaux et sociaux, mais aussi espaces publics structurants à l'échelle des quartiers. La centralité de quartier se développe essentiellement sur les seuls besoins courants en cohérence avec l'évolution de la population communale ou de l'urbanisation et notamment celle vivant à proximité des commerces. Le développement commercial de cette centralité de quartier ne doit pas avoir pour conséquence d'affaiblir le centre-ville

Centre de congrès et d'exposition :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (Voir « Destination »).

Constructions de grande dimension destinées à l'organisation de salons, forums ou séminaires.

Changement de destination :

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations différentes identifiées à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme (Voir « Destination »).

Cinéma :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service » (Voir « Destination »).

Constructions répondant à la définition des établissements de spectacles cinématographiques de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée :

« Constitue un établissement de spectacles cinématographiques toute salle ou tout ensemble de salles de spectacles publics spécialement aménagées, de façon permanente, pour y donner des représentations cinématographiques, quels que soient le procédé de fixation ou de transmission et la nature du support des œuvres ou documents cinématographiques ou audiovisuels qui y sont représentés. Ces salles sont situées dans un même bâtiment ou, lorsqu'elles sont situées dans des bâtiments distincts, sont réunies sur un même site, et font l'objet d'une exploitation commune. »

Clôture :

Une clôture est un ouvrage visant à clore un terrain.

Commerce de détail :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service » (Voir « Destination »).

Construction où sont exercées la vente des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. L'activité peut également recouvrir la livraison et l'installation chez le client (meubles, électroménager, ...).

Commerce de gros :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service » (Voir « Destination »).

Constructions où sont exercées l'achat, l'entrepôt et la vente de marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues.

Commerces de proximité :

Les commerces de proximité sont les commerces qui répondent aux besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, pour y effectuer des achats très réguliers.

Besoins	Exemples non exhaustifs d'activités concernées	Fréquence d'achat
Courants	Boulangerie, boucherie, charcuterie, tabac-presse, poissonnerie, fleuriste, épicerie, service ...	Achat très régulier

Construction :

Les constructions concernent les édifications, les ouvrages, hors-sols et enterrés, qui entrent ou non dans le champ d'application d'une autorisation d'urbanisme.

Destination :

La destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée.

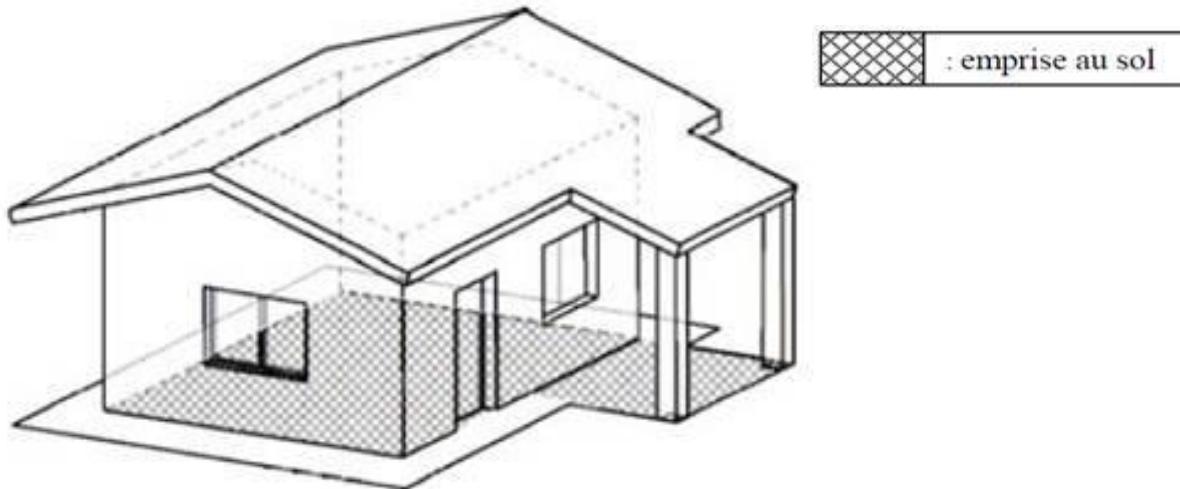
Liste des destinations Article R.151-27 du code de l'urbanisme	Liste des sous-destinations Article R151-28 du code de l'urbanisme
Exploitation agricole et forestière	-Exploitation agricole -Exploitation forestière
Habitation	-Logement -Hébergement
Commerce et activités de service	-Artisanat et commerce de détail -Restauration -Commerce de gros -Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle -Hébergement hôtelier et touristique -Cinéma
Equipement d'intérêt collectif et services publics	-Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés -Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés -Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale -Salles d'art et de spectacles -Equipements sportifs -Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	-Industrie -Entrepôt -Bureau -Centre de congrès et d'exposition

Emplacement réservé :

Un emplacement réservé est un terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (voie, espace vert, école, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, nonobstant les dispositions du règlement du PLU en vigueur.

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Entrée charretière :

Abaissement aménagé d'un trottoir pour donner un accès aux véhicules sur un terrain privé depuis la voie publique.

Entrepôt :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (Voir « Destination »). Constructions où sont stockés temporairement et éventuellement reconditionnés des produits ou matériaux.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Voir « Destination ».

Equipements sportifs :

Sous-destination de la catégorie « Equipements d'intérêt collectif et services publics » (Voir « Destination »). Constructions destinées à l'exercice d'une activité sportive. Toutefois, les équipements sportifs intégrés dans d'autres équipements collectifs (exemple : établissement d'enseignement) sont réputés avoir la même sous-destination que cet équipement.

Espace boisé classé :

Les bois, parcs, alignements d'arbres, ... à conserver, à protéger ou à créer peuvent être identifiés comme des espaces boisés classés (EBC). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, ...).

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale :

Sous-destination de la catégorie « Equipements d'intérêt collectif et services publics » (Voir « Destination »).

Constructions destinées à l'enseignement ou à la petite enfance, équipements de santé (hôpital, cliniques, maisons de santé, ...) ou encore équipements accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation ou de services similaires.

Etage :

L'étage correspond à l'espace compris entre deux planchers superposés.

Exploitation agricole :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière » (Voir « Destination »).

Constructions destinées à l'exercice de l'activité agricole.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. (Article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime)

Exploitation forestière :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière » (Voir « Destination »).

Locaux et leurs annexes servant à l'exercice des activités liées à l'abattage, au façonnage et au transport de bois ou de tout autre produit forestier.

Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. L'extension peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction existante, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Gîte :

Locaux et leurs annexes à destination d'habitation mis en location saisonnière. Leur utilisation comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit de leur propriétaire soit de leur locataire, est proscrite.

Habitation :

Voir « Destination ».

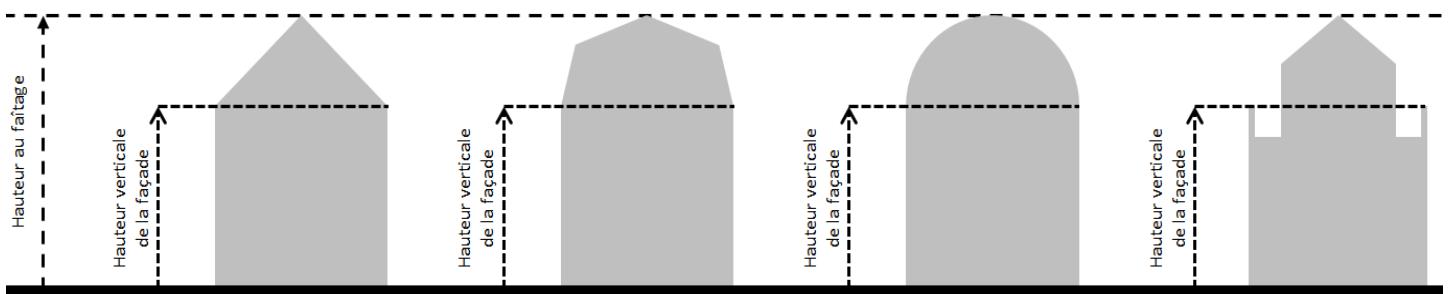
Hauteur verticale de la façade :

Hauteur à l'égout ou à l'acrotère et correspond :

- pour les bâtiments à toiture terrasse ou à toiture à faible pente bordées par un acrotère, à la partie supérieure de l'acrotère ou de la partie pleine du garde-corps dans le cas de terrasse accessible,
- pour les toitures à pentes uniformes, à l'égout de la toiture,
- pour les toitures à brisis et terrasson, à l'égout du brisis,
- pour les toitures courbes, au point le plus bas de la courbe.

Hauteur au faîte :

Hauteur au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme.



Hébergement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation » (Voir « Destination »).

Constructions destinées à l'hébergement permanent dans des résidences ou foyers accompagnés de services (maisons de retraite, résidences étudiantes, foyers de travailleurs, ...)

Hébergement hôtelier et touristique :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service » (Voir « Destination »).

Constructions dans lesquelles sont proposés des hébergements à caractère temporaire accompagnés de services (accueil, restaurant, ...) gérés par du personnel propre à l'établissement.

Immeuble collectif : Un immeuble collectif est un bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux locaux distincts à usage de logement, de bureau, de service ou tous autres usages desservis par des parties communes bâties. Les usages mixtes peuvent y être autorisés.

Industrie :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » (Voir « Destination »).

Locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Limite séparative :

Une limite séparative est une limite entre la propriété qui constitue le terrain d'assiette d'une construction et la ou les propriétés contigües.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés :

Sous-destination de la catégorie « Equipement d'intérêt collectif et services publics » (Voir « Destination »).

Constructions dans lesquels sont assurées des missions de service public exercée par l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou toute personne morale investie d'une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés :

Sous-destination de la catégorie « Equipement d'intérêt collectif et services publics » (Voir « Destination »).

Constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police, celles conçues pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ainsi que les constructions industrielles concourant à la production d'énergie renouvelable.

Logement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation » (Voir « Destination »).

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, quel que soit le mode d'occupation (propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, ...). Cette sous-destination comprend également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les chambres d'hôtes.

Logement collectif :

Logement dans un bâtiment d'habitation collectif (appartement). Un bâtiment d'habitation collectif est un bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Logement individuel :

Construction qui ne comprend qu'un logement, maison individuelle.

Logement intermédiaire :

Les logements intermédiaires sont des logements superposés qui fonctionnent indépendamment les uns des autres et qui disposent d'accès individualisés.

Mutualisation (stationnement) :

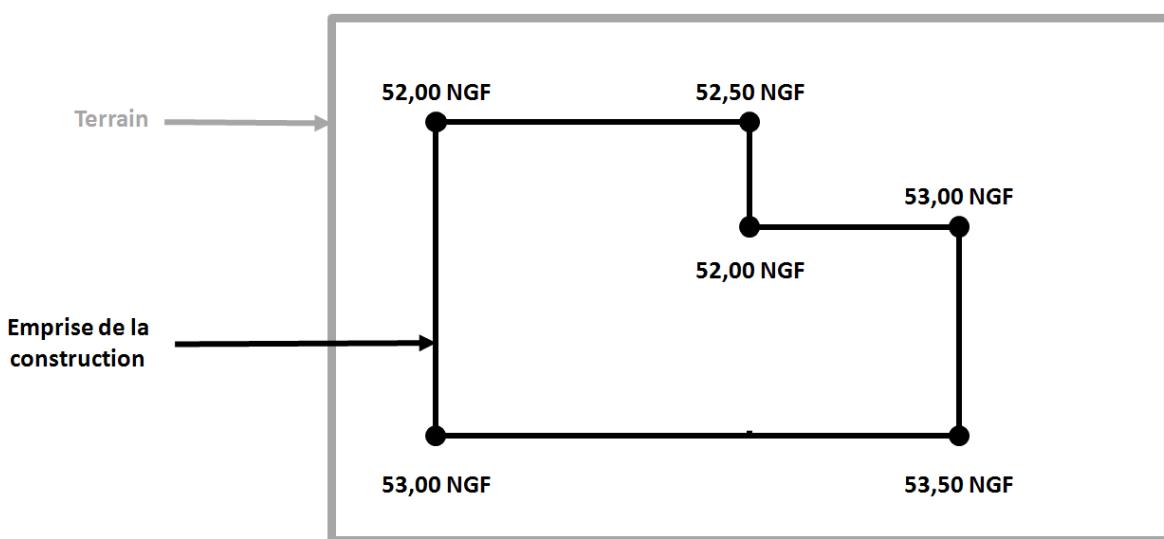
La mutualisation consiste à améliorer le taux d'utilisation des places de stationnement en permettant leur occupation de manière alternative par plusieurs usagers (habitants, personnels, clients, usagers, ... d'immeubles proches les uns des autres) en jouant sur leur complémentarité.

Cette mise en commun doit permettre de réduire le nombre de places nécessaires.

Niveau moyen du terrain :

Niveau constitué par la moyenne arithmétique des altitudes NGF des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction, avant travaux.

Le niveau moyen du terrain est la somme des altitudes des sommets du polygone divisé par le nombre de sommet.



$$\text{Niveau moyen du terrain : } (52,00 + 52,50 + 52,00 + 53,00 + 53,50 + 53,00) / 6 = 52,67 \text{ NGF}$$

Recul (ou Retrait) :

Le recul ou le retrait correspondent à la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite parcellaire.

Réhabilitation :

La réhabilitation correspond aux travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne ou à changer de destination, en conservant ses caractéristiques architecturales.

Renouvellement urbain :

Par opposition à l'étalement urbain, il s'agit de la transformation de la ville sur le tissu urbain préexistant permettant notamment la densification et l'amélioration de la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements publics, ...).

Rénovation :

La rénovation consiste à remettre à neuf une construction existante. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.

Restauration :

Sous-destination de la catégorie « Commerces et activités de service » (Voir « Destination »).

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (restaurants traditionnels, fast-food, vente à emporter, ...).

Restauration immobilière :

La restauration a pour objet de redonner au bâtiment son caractère d'origine.

Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée est l'étage d'une construction qui se situe au niveau du sol, ou légèrement surélevée ou surbaissée par rapport à celui-ci.

Salles d'art et de spectacles :

Sous-destination de la catégorie « Equipements d'intérêt collectif et services publics » (Voir « Destination »).

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles.

Surface de plancher :

Article R.111-22 du code de l'urbanisme :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

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

Surface de vente :

La surface de vente d'un commerce est constituée des espaces affectés :

- A la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats,
- A l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement,
- A la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, les zones inaccessibles au public, ...

Terrain :

Un terrain est un bien foncier d'un seul tenant appartenant à un propriétaire ou à une indivision.

Unité foncière :

L'unité foncière est constituée d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie et emprise publiques :

Les voies et emprises publiques correspondent aux espaces ouverts au public, revêtus ou non, destinés à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons.

Vue :

Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur, sur le terrain des voisins, et qui laisse passer la lumière et/ou l'air. Ainsi sont considérées par exemple comme des vues : les fenêtres, les portes-fenêtres, les baies-vitrées, un balcon, une terrasse, une véranda ...

Une vue dépend également du matériau utilisé. Par exemple, ne constitue pas une vue lorsqu'est utilisé un matériau translucide (jurisprudence de la Cour d'Appel de Paris (Pôle 4, Ch.1, R.G n°11/01209), arrêté du 5 juillet 2012).

Zone humide :

Article L.211-1 du code de l'environnement :

« [...] on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »