

# Plan Local d'Urbanisme

## Révision n°1

### PIECE N°6 : REGLEMENT

Révision du PLU - 1  
Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 29/06/2016, complétée de la  
délibération du 25/01/2019  
Arrêtée par délibération du Conseil Municipal le 21/03/2019 Enquête  
publique du 10/12/2019 au 11/01/2020 inclus Approuvée par délibération  
du Conseil Municipal le 02 juillet 2020  
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 17 mai 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

Le Maire :



# SOMMAIRE

<b>TITRE I.....</b>	<b>4</b>
<b>PREAMBULE et lexique .....</b>	<b>4</b>
PREAMBULE	6
LEXIQUE	9
<b>TITRE II. ....</b>	<b>16</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>16</b>
<b>APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>16</b>
CHAPITRE 1.    PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .....	17
CHAPITRE 2.    DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE, AUX OAP – DISPOSITIONS LIEES AUX AUTRES PIECES DU PLU ....	22
CHAPITRE 3.    DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION .....	25
CHAPITRE 4.    MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES .....	26
CHAPITRE 5.    DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS .....	27
Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division .....	27
<b>TITRE III. ....</b>	<b>28</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>28</b>
CHAPITRE 6.    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	30
CHAPITRE 7.    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB (UB1).....	38
CHAPITRE 8.    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	46
CHAPITRE 9.    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	52
<b>TITRE IV. ....</b>	<b>58</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>58</b>
CHAPITRE 10.    DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU .....	59
CHAPITRE 11.    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE .....	66
CHAPITRE 12.    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI.....	66
CHAPITRE 13.    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL .....	66
CHAPITRE 14.    DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU .....	86
<b>TITRE V. ....</b>	<b>89</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>89</b>

**TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES. AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..... 99**

Annexe : liste des espèces invasives : 110

**TITRE I.**  
**PREAMBULE ET LEXIQUE**



## PREAMBULE

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

### DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

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

#### Les Zones Urbaines (U)

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

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

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA, UB (UB1),
- zones urbaines à vocation d'activités : UI,
- zones urbaines destinées à l'accueil d'activités de loisirs, culturelles, sportives et d'enseignement, UE.

#### Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 2AU, 1AU
- Zones à urbaniser à vocation d'activités de loisirs et touristiques : 1AUL
- Zones à urbaniser à vocation d'activités : 1AUI
- Zones à urbaniser à vocation d'équipements collectifs : 1 AUE

#### Les Zones Agricoles (A)

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

La zone A comprend un secteur appelé aussi STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :

Un secteur accueillant une activité éparse (entreprise de maçonnerie) : AY

Une sous zone Ab, permet l'installation d'activités agricoles compatibles avec un environnement naturel et patrimonial (château de Colpo) de qualité.

## Les Zones Naturelles (N)

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

La zone NA, couvre les espaces naturels les plus sensibles (une partie des ZNIEFF, les vallées...),

La zone NF, couvre les ensembles boisés soumis à plans de gestion,

La zone N comprend quatre secteurs appelés aussi STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- NL couvrant des espaces naturels accueillant des activités de loisirs, touristiques existantes et en devenir,
- NT, accueillant actuellement le château de Colpo, son parc sur lesquels est envisagé le développement d'un projet touristique et de loisirs (espace restauration, espace bien être, ...),
- NY accueillant actuellement un Centre de Soins de Suite et de Réadaptation.

## CONTENU DU REGLEMENT

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

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

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les règles graphiques d'implantation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

### Le présent document est constitué :

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

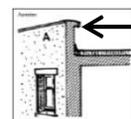
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement.

## LEXIQUE

**ABRI POUR ANIMAUX** : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

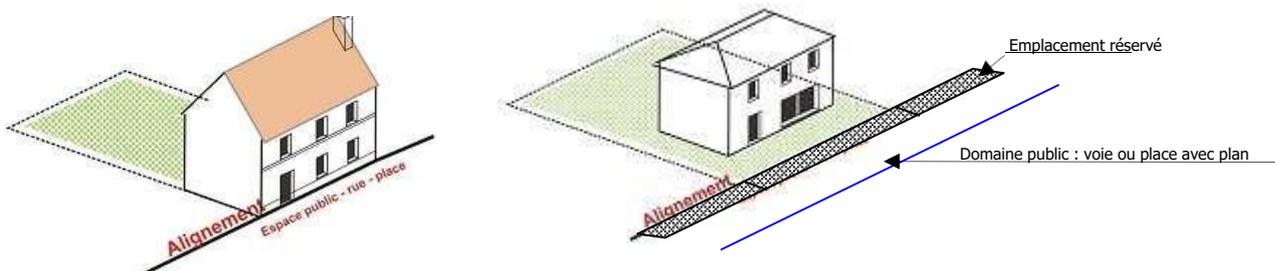
**ACCES** : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

**ACROTÈRE** : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité).



Acrotère

**ALIGNEMENT** : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques\***. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



**AMENAGEMENT** : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions\***.

**ANNEXE** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

- **BUREAU** : locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « commerce » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT** : locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE** : activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

**BATIMENT** : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

**BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE** : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**BUREAUX** : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

**CHANGEMENT DE DESTINATION** : voir définition de « destination »

**CLOTURE** : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)** : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

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

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : activités qui se caractérisent essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Cette sous-destination regroupe les services à destination des particuliers ou des professionnels qui nécessitent d'accueillir de la clientèle dans un bâtiment (blanchisserie, coiffure, banque,...).
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** :
  - ARTISANAT DE DETAIL** : activité artisanale (voir définition « d'artisanat ») qui concerne la production, la transformation, la réparation de produits à l'unité destinés à un usage domestique (boulangerie, boucherie...). Les artisans peuvent proposer de la vente directe de ces produits s'ils sont issus de leur travail.
  - COMMERCE DE DETAIL** : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique. Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.  
Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **COMMERCE DE GROS** : commerce qui achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** :
  - HEBERGEMENT TOURISTIQUE** : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, gîtes, gîtes de groupes et d'étape, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
- **RESTAURATION** : établissement où l'on sert des repas ou divers aliments à consommer sur place, en échange d'un paiement.

**COMMERCE** : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **COMMERCE DE DETAIL ET DE GROS** : voir définition de « commerce et activités de service »

**CONSTRUCTION** : tout assemblage de matériaux reliés de façon durable quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

**CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

**CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE** : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production ; fosses à lisier, silos ;
- aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), **logement de fonction**\*
- à l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

**DESTINATION** : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations**\* qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
  - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
  - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement
  - la destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
  - la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
  - La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

**EMPRISE AU SOL** : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus R.420-1 du code de l'urbanisme à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**ENTREPOT** : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

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

On distingue deux types d'équipement collectif :

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

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

**ESPACES LIBRES** : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre).

**ESPACES VEGETALISES** : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE** : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : Action d'exploiter, de mettre en valeur en vue d'une production lié à une 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 préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : action d'exploiter, de mettre en valeur un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

**EXISTANT(E)** : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

Le bâtiment soit clos et couvert ;

Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;

La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;

Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifée avant la loi du 15 juin 1943.

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

**FAÇADE** : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

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

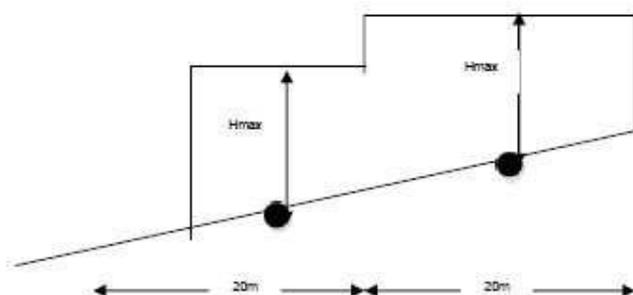
- **HEBERGEMENT** : fait d'héberger, d'accueillir chez soi et de loger temporairement. Cette sous-destination ne concerne pas les hébergements hôtelier et touristique mais comprend les centres d'hébergement c'est-à-dire des lieux où l'on peut accueillir provisoirement des personnes sans abri, en état de détresse physique ou morale.
- **LOGEMENT** : C'est un lieu d'habitation où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter le jour et la nuit, en particulier pour se détendre, dormir, manger et vivre en privé. Pour être considéré comme un logement décent, un bâtiment doit répondre à un certain nombre de règles définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

#### **HAUTEUR MAXIMALE :**

La hauteur maximale fixée à l'article 4.1.2 du règlement des différentes zones est calculée à partir d'un point de référence.

Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situés aux angles de la construction projetée. Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma suivant :



**HEBERGEMENT** : voir définition « d'habitation »

**HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : voir définition « commerce et activités de service »

**IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS** : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

**INDUSTRIE** : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

**INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT** : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

**LIMITE SEPARATIVE** : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement\*** et autres que celles délimitant l'unité foncière des **voies et emprises publiques ou privées\***. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



**LOGEMENT** : voir définition « d'habitation »

**LOGEMENT DE FONCTION** : il a la même destination que l'activité à laquelle il se rattache. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

**OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE** : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

**RECU DES BATIMENTS** : distance séparant le projet de construction des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies\* de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,...). (\* : CF Code de la voirie routière)

**SURFACE NON IMPERMEABILISEE** : correspond à une surfaces construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

**TOITURE-TERRASSE** : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

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

**VOIES** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

**VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**TITRE II.**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

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

### **LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU**

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

**Article R.111-2** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

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

**Article R.111-26** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

### **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

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

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

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

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

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

- article R.523-1 du Code du patrimoine

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

- article R.523-4 du Code du patrimoine

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

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

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,  
2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

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

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

- article L.522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

- article L.522-4 du Code du patrimoine

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

- article L.531-14 du Code du patrimoine

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

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

#### • Code de l'urbanisme

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

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

#### • Code de l'environnement

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

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

#### • Code pénal

- article 322-3-1, 2° du Code pénal

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

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

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

### **CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER)**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes conformément à l'article L 111-7 du code de l'urbanisme

***Voie concernée : la D 767***

### **CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune.

Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

***Voie concernée : la D 767***

## **ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE**

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

## **PERMIS DE DEMOLIR**

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

Les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

## **DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES**

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

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

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

## **CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE, AUX OAP - DISPOSITIONS LIEES AU AUTRES PIECES DU PLU**

### **ESPACES BOISES CLASSES**

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

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

### **ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

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

### **ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...

- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.
- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

## **REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION**

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

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

## **ZONES HUMIDES**

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2 des dispositions spécifiques des zones concernées.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - o la sécurité des personnes ;
  - o l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
  - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.**

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées à partir d'un inventaire. Si des études opérationnelles avec notamment des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.»

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

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

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

## **PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME**

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

Une OAP thématique a été défini pour l'ensemble du territoire.

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

## **ZONES DE PRESOMPTIONS ARCHEOLOGIQUES**

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

## **LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été établi pour les centres historiques (voir en annexe du dossier de PLU)

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

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

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

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

Ces destinations\* ainsi que les sous-destinations\* sont définies dans le lexique.

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

*Voir le schéma directeur d'assainissement pluvial en annexe du dossier de PLU et les éléments correspondants dans le présent règlement écrit.*

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

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

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

*(Disposition de l'article R151-21 du code de l'urbanisme)*

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

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent donc au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

## **TITRE III.**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

La zone urbaine est dite « zone U »

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

Elle est constituée de 4 secteurs :

- le secteur UA,
- le secteur UB (UB1),
- le secteur UE,
- le secteur UI,



## CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DU SECTEUR UA

Le secteur UA correspond au tissu urbain ancien de la commune.

### REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UA

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

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

###### **UA– 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

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

- Exploitation agricole ou forestière\*,
- Commerce de gros\*,
- Hébergement touristique\* s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,
- Industrie\*,
- Entrepôt\* non nécessaires au fonctionnement d'une activité à destination de « commerce ou activités de service »\* existante.

###### **UA– 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

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

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

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

### **UA– 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admises, **les extensions des constructions existantes\*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat\*, commerce de gros\*, industrie\*, et entrepôt\* à condition :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - o que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

### **UA– 2.2 Types d'activités**

Sont admis, les types d'activités suivants :

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

## **UA- ARTICLE 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **Est interdit**

- Le changement de destination en logements des commerces le long des voies repérées aux documents graphiques comme «Linéaires commerciaux protégés» (article L. 151-16 du code de l'urbanisme).

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

## **UA- ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **UA– 4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

#### **4.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **4.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est calculée à partir d'un point de référence.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ou 7 m au sommet de l'acrotère et 11 m maximum au point le plus haut, sauf équipements techniques particuliers. (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5,5m au faîtage, ou 3,5 m au sommet de l'acrotère.

## **UA– 4.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **4.2.1. Voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul devra alors être le même que celui du bâtiment existant ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe, cette dernière pourra s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins un mètre des voies existantes, modifiées ou à créer.
- lorsqu'un bâtiment existant est implanté en retrait, les extensions de ce dernier peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

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

### **4.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1,9 m minimum en retrait de la limite séparative

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

- lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale,
- pour des motifs d'ordre architectural visant à garder la continuité bâtie,

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

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

Non réglementé.

**UA- ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****UA– 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****5.1.1. Principes généraux**

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

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

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

La réutilisation de bâtiment ancien doit respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, ou de modification des combles, doivent être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...). Par ailleurs, lors du projet d'aménagement, on doit veiller à réutiliser les percements existants et à n'en rajouter que le minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

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

De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales respectueuses du patrimoine local ou pour l'exploitation d'énergie renouvelable, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

**5.1.2. Façades**

Sont interdits :

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

**5.1.3. Toitures**

Les châssis de toits doivent être encastrés.

Le volume principal de la construction doit comporter une toiture à deux pentes et être couvert en ardoises ou en matériaux présentant la teinte ou l'aspect ardoise.

**5.1.4. Clôtures**

***Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires***

Sur le domaine public :

Elles seront constituées de murs, murets maçonnés surmontés ou non d'une ferronnerie en grille ajourée.

En limite séparative :

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur des clôtures (à l'exception des murs, murets) ne pourra excéder 1,8 m.

La hauteur des murs et des murets ne pourra excéder 1,5 m.

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

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

- pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les haies, les espaces boisés, parcs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

**UA– 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**UA- ARTICLE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****UA– 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée conformément au schéma pluvial annexé au présent dossier de PLU.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 70 % de la parcelle.

**UA– 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé.

**UA– 6.3 Obligations imposées en matière d’installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l’infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d’assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l’écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

**UA- ARTICLE 7 STATIONNEMENT**

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

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX****UA- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UA– 8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public****8.1.1. Desserte**

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

**8.1.2. Accès**

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

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les

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

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

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

### **8.1.3. Voies nouvelles**

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

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

### **UA– 8.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

## **UA- ARTICLE 9 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UA– 9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **9.1.1. Eau potable**

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

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

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

#### **9.1.2. Energie**

Non réglementé.

#### **9.1.3. Electricité**

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

#### **9.1.4. Assainissement**

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

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

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

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

### **Dispositions particulières**

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

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

#### **UA– 9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 70 % de la parcelle.

#### **UA– 9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

## CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DU SECTEUR UB

Elle correspond aux extensions contemporaines qui se sont développées aux abords ou à proximité des noyaux anciens.

La distinction UB et UB1 permet l'accueil de constructions plus ou moins hautes

La zone UB2 correspond à des projets de densification et de renouvellement urbain.

### REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB

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

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

##### **UB– 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

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

- Exploitation agricole ou forestière\*,
- Commerce de gros\*,
- Hébergement touristique\* s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,
- Industrie\*,
- Entrepôt\* non nécessaires au fonctionnement d'une activité à destination de « commerce ou activités de service »\* existante.

##### **UB– 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

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

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

**UB- ARTICLE 2      TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****UB- 2.1      Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admises, **les extensions des constructions existantes\*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

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

**UB- 2.2      Types d'activités**

Sont admis, les types d'activités suivants :

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

**UB- ARTICLE 3      MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****UB- ARTICLE 4      VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UB- 4.1      Emprise au sol et hauteur des constructions****4.1.1.      Emprise au sol**

Non réglementé

**4.1.2.      Hauteur maximale des constructions*****En secteur UB1***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions\*, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures ou 7 m au sommet de l'acrotère, et 11 m maximum au point le plus haut, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5,5 m au faîtage, ou 3,5 m au sommet de l'acrotère.

#### **En zone UB**

La hauteur des constructions est calculée à partir d'un point de référence.

La hauteur des constructions\* ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m au sommet de l'acrotère, et 9 m maximum au point le plus haut, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5,5 m au faîtage, ou 3,5 m au sommet de l'acrotère.

#### **En zone UB2**

Non réglementé

### **UB– 4.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

#### **4.2.1. Voies et emprises publiques**

##### **Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :**

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

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

#### **4.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1,9 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

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

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

Non réglementé.

**UB- ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****UB- 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****5.1.1. Principes généraux**

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

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

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

**5.1.2. Façades**

Sont interdits :

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

**5.1.3. Toitures**

Les châssis de toits doivent être encastrés.

**5.1.4. Clôtures**

***Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires***

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur des clôtures (à l'exception des murs, murets) ne pourra excéder 1,8 m.

La hauteur des murs et des murets ne pourra excéder 1,5 m.

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

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

- pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les haies, les espaces boisés, parcs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

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

**UB– 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

**UB– 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée conformément au schéma pluvial annexé au présent dossier de PLU.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 50 % de la parcelle.

**UB– 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Non réglementé.

**UB– 6.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

**UB- ARTICLE 7 STATIONNEMENT**

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

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

Sauf réglementation contraire, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

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

#### **UB- ARTICLE 8      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **Ub– 8.1      Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

###### **8.1.1.      Desserte**

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

###### **8.1.2.      Accès**

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

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

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

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

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

###### **8.1.3.      Voies nouvelles**

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

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

##### **UB– 8.2      Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**UB- ARTICLE 9      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****UB– 9.1      Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****9.1.1.      Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

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

**9.1.2.      Energie**

Non réglementé.

**9.1.3.      Electricité**

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

**9.1.4.      Assainissement**

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

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

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

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

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

**Dispositions particulières**

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

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

**UB– 9.2      Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 50 % de la parcelle.

**UB– 9.3      Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

## CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### CARACTERE DU SECTEUR UI

Elle correspond aux secteurs accueillant des activités économiques.

### REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UI

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

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

###### **UI – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

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

- « Exploitation agricole ou forestière »\*,
- « Commerce et activités de service\* »,
- Habitation\* (y compris les extensions\* et les annexes\*), sauf celles destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions dans les conditions définies à l'article 2,
- Hébergement touristique\* s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,

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

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

###### **UI – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admis, **les nouveaux logements** à condition :

- o qu'ils soient dédiés au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone,
- o d'être intégrés dans le volume de la construction à usage d'activité,
- o que la surface de plancher\* à destination d'habitation\* n'excède pas 35 m<sup>2</sup>,
- o que la surface de plancher du logement n'excède pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment d'activités initial dans lequel il s'insère,
- o de ne pas être réalisé préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.

Sont admises les **nouvelles constructions\*** ayant les destinations\* et sous-destinations\* suivantes :

- « Equipements d'intérêt collectif et de services publics »\* à condition :
  - o qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;

#### **UI – 2.2 Types d'activités**

- Non réglementé

#### **UI- ARTICLE 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé

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

### **UI - ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UI – 4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **4.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé

##### **4.1.2. Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

#### **UI – 4.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### **4.2.1. Voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés :

- En recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

##### **4.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés à 5 m minimum en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives. L'implantation en limite séparative sera autorisée uniquement sous réserve que l'activité n'entraîne pas de nuisance et que soit mis en œuvre si besoin des mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

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

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

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

Non règlementé.

### **UI - ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **UI – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

##### **5.1.1. Principes généraux**

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

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

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

Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

##### **5.1.2. Façades**

Sont interdits :

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

##### **5.1.3. Toitures**

Les toitures doivent être conçues de manière à pouvoir recevoir éventuellement des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

##### **5.1.4. Clôtures**

***Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires***

Elles devront être constituées d'un grillage doublée d'une haie.

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

Les haies, les espaces boisés, parcs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

**UI – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**UI - ARTICLE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****UI – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée conformément au schéma pluvial annexé au présent dossier de PLU.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 70 % de la parcelle.

**UI – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

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

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

**UI – 6.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

**UI - ARTICLE 7 STATIONNEMENT**

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

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX****UI - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**UI – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****8.1.1. Desserte**

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

**8.1.2. Accès**

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

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

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

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

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

**8.1.3. Voies nouvelles**

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

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

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée supérieure à 6 m.

**UI – 8.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**UI - ARTICLE 9 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****UI – 9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

**9.1.1. Eau potable**

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

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

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

**9.1.2. Energie**

Non réglementé.

**9.1.3. Electricité**

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

**9.1.4. Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment\* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

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

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

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

**En l'absence d'assainissement collectif :**

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

**UI – 9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 70 % de la parcelle.

**UI – 9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

## CHAPITRE 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DU SECTEUR UE

Elle correspond aux espaces accueillant des équipements publics et ou d'intérêt collectif (terrains de sports, écoles, ...) et sur lesquels il est prévu d'en créer.

### REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE

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

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

###### **UE – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

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

- Exploitation agricole ou forestière\*,
- Habitation\*,
- « Commerce et activités de service\* » non nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants,
- « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire\* », à l'exception des bureaux et des entrepôts nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- Hébergement touristique\* s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

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

###### **UE – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

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

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

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.

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

**UE – 2.1      Destinations et sous-destinations des constructions**

Non réglementé

**UE – 2.2      Types d'activités**

Non réglementé

**UE - ARTICLE 3      MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé

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

**UE - ARTICLE 4      VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**UE – 4.1      Emprise au sol et hauteur des constructions**

**4.1.1.      Emprise au sol**

Non réglementé

**4.1.2.      Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**UE – 4.2      Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

**4.2.1.      Voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés :

- A l'alignement ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

**4.2.2.      Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantées en limite séparatives ou en retrait d'au moins 1,9 m de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

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

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

Non règlementé.

### **UE - ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **UE– 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

##### **5.1.1. Principes généraux**

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

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

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

Les bâtiments supports d'équipements ou d'activités (sportifs, de loisirs, culturels, scolaires, liés à la petite enfance, ...) peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

##### **5.1.2. Façades**

Sont interdits :

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

##### **5.1.3. Toitures**

Non règlementé.

##### **5.1.4. Clôtures**

***Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires***

Non règlementé.

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

Les haies, les espaces boisés, parcs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

**UE– 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

**UE– 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée conformément au schéma pluvial annexé au présent dossier de PLU.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 80 % de la parcelle.

**UE– 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement.

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

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

**UE – 6.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

**UE - ARTICLE 7 STATIONNEMENT**

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

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX****UE - ARTICLE 8      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UE– 8.1      Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****8.1.1.      Desserte**

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

**8.1.2.      Accès**

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

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

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

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

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

**8.1.3.      Voies nouvelles**

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

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

**UE– 8.2      Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**UE - ARTICLE 9      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****UE – 9.1      Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****9.1.1.      Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

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

**9.1.2.      Energie**

Conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 80 % de la parcelle.

**9.1.3.      Electricité**

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

**9.1.4.      Assainissement**

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

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

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

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

**UE – 9.2      Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 80 % de la parcelle.

**UE – 9.3      Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

## **TITRE IV.**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est constituée de secteurs :

- le secteur 1AU,
- le secteur 1AUE,
- le secteur 1AUL,
- le secteur 1AUI,
- le secteur 2AU

## CHAPITRE 10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

### CARACTERE DES SECTEURS 1AU

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

La vocation des secteurs 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

### REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS 1AU

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

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

##### **1AU – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

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

- Exploitation agricole ou forestière\*,
- Commerce de gros\*,
- Hébergement touristique\* s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,
- Industrie\*,
- Entrepôt\* non nécessaires au fonctionnement d'une activité à destination de « commerce ou activités de service »\* existante.

##### **1AU – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules,

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.

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

### **1AU – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Non réglementé

### **1AU – 2.2 Types d'activités**

Sont admis, les types d'activités suivants :

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

## **1AU - ARTICLE 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé

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

## **1AU - ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1AU – 4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

#### **4.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé

#### **4.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est calculée à partir d'un point de référence.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ou 7 m au sommet de l'acrotère et 11 m maximum au point le plus haut, sauf équipements techniques particuliers. (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5,5m au faîtage, ou 3,5 m au sommet de l'acrotère.

#### **4.2.1. Voies et emprises publiques**

##### **Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :**

Les bâtiments doivent être édifiés :

- à 15 m minimum en retrait de l'alignement de la route départementale 767,
- A l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

#### **4.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1,9 m minimum en retrait de la limite séparative.

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

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

Non réglementé.

### **1AU - ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **1AU – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

##### **Principes généraux**

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

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

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

##### **5.1.2. Façades**

Sont interdits :

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

**5.1.3. Toitures**

Les châssis de toits doivent être encastrés.

**5.1.4. Clôtures**

***Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires***

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur des clôtures sur le domaine public ne pourra excéder 1,8 m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne pourra excéder 2 m.

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

Les haies, les espaces boisés, parcs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

**1AU – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**1AU - ARTICLE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1AU – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée conformément au schéma pluvial annexé au présent dossier de PLU.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 55 % de la zone couverte par le projet d'aménagement.

**1AU – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Non réglementé.

**1AU – 6.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

#### **1AU - Article 7 Stationnement**

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

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

Sauf réglementation contraire, il est exigé 2 places de stationnement par logement et une place visiteurs pour 4 logements.

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

#### **1AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

###### **8.1.1. Desserte**

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

###### **8.1.2. Accès**

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

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

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

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

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

### **8.1.3. Voies nouvelles**

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

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

## **1AU – 8.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

## **1AU - ARTICLE 9 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1AU – 9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **9.1.1. Eau potable**

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

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

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

#### **9.1.2. Energie**

Non réglementé.

#### **9.1.3. Electricité**

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

#### **9.1.4. Assainissement**

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

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

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

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

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

**1AU – 9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 55 % de la zone couverte par le projet d'aménagement.

**1AU – 9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

## CHAPITRE 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

### CARACTERE DU SECTEUR 1AUE

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

La vocation du secteur 1AUE est de permettre l'accueil d'équipements collectifs et publics (de loisirs, sportifs, culturels, scolaires, liés à l'enfance, ...). L'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

### REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE

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

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

##### **1AUE – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

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

- Exploitation agricole ou forestière\*,
- Habitation\*,
- « Commerce et activités de service\* » non nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants,
- « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire\* », à l'exception des bureaux et des entrepôts nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- Hébergement touristique\* s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

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

##### **1AUE – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

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

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

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

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

### **1AUE – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Non réglementé

### **1AUE – 2.2 Types d'activités**

Non réglementé

## **1AUE - ARTICLE 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé

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

## **1AUE - ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1AUE – 4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

#### **4.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé

#### **4.1.2. Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

### **1AUE – 4.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

#### **4.2.1. Voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés :

- A l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

**4.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1,9 m minimum en retrait de la limite séparative.

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

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

Non réglementé.

**1AUE - ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1AUE – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****5.1.1. Principes généraux**

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

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

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

Les bâtiments supports d'équipements ou d'activités (sportifs, de loisirs, culturels, scolaires, liés à la petite enfance, ...) peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

**5.1.2. Façades**

Sont interdits :

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

**5.1.3. Toitures**

Non règlementé.

**5.1.4. Clôtures**

***Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires***

Non réglementé.

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

Les haies, les espaces boisés, parcs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

**1AUE – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**1AUE - ARTICLE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1AUE – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée conformément au schéma pluvial annexé au présent dossier de PLU.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 80 % de la zone couverte par le projet d'aménagement.

**1AUE – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement.

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

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

**1AUE – 6.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

**1AUE- ARTICLE 7 STATIONNEMENT**

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

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

### **1AUE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1AUE – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **8.1.1. Desserte**

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

##### **8.1.2. Accès**

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

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

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

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

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

##### **8.1.3. Voies nouvelles**

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

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

#### **1AUE – 8.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**1AUE - ARTICLE 9 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****1AUE – 9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****9.1.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés. Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

**9.1.2. Energie**

Non réglementé.

**9.1.3. Electricité**

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

**9.1.4. Assainissement**

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

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**1AUE – 9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 80 % de la zone couverte par le projet d'aménagement.

**1AUE – 9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

## CHAPITRE 12. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

### CARACTERE DU SECTEUR 1AUI

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

La vocation du secteur 1AUI est de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

### REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUI

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

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

###### **1AUI – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

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

- « Exploitation agricole ou forestière »\*,
- « Commerce et activités de service\* »,
- Habitation\* (y compris les extensions\* et les annexes\*), sauf celles destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions dans les conditions définies à l'article 2,
- Hébergement touristique\* s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,

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

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

###### **1AUI – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admises dans **tous les secteurs 1AUI**, les **nouvelles constructions\*** ayant les destinations\* et sous-destinations\* suivantes :

**Les nouveaux logements** à condition :

- qu'ils soient dédiés au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone,
- d'être intégrés dans le volume de la construction à usage d'activité,
- que la surface de plancher\* à destination d'habitation\* n'excède pas 35 m<sup>2</sup>,
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment d'activités initial dans lequel il s'insère,
- de ne pas être réalisé préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.

**Les nouvelles constructions\*** ayant les destinations\* et sous-destinations\* suivantes :

- « Equipements d'intérêt collectif et de services publics »\* à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;

**1AUI – 2.2 Types d'activités**

Non réglementé

**1AUI - ARTICLE 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1AUI - ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1AUI – 4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****4.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé

**4.1.2. Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**1AUI – 4.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété****4.2.1. Voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés :

- A l'alignement ou en recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

#### **4.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés à 5 m minimum en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives. L'implantation en limite séparative sera autorisée uniquement sous réserve que l'activité n'entraîne pas de nuisance et que soit mis en œuvre si besoin des mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

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

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

Non règlementé.

### **1AUI - ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **1AUI – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

##### **5.1.1. Principes généraux**

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

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

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

Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

##### **5.1.2. Façades**

Sont interdits :

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

##### **5.1.3. Toitures**

Non règlementé

**5.1.4. Clôtures**

***Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires***

Non réglementé

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

Les haies, les espaces boisés, parcs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

**1AUI – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**1AUI- ARTICLE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1AUI – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée conformément au schéma pluvial annexé au présent dossier de PLU.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 75 % de la zone couverte par le projet d'aménagement.

**1AUI – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement.

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

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

**1AUI – 6.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

## **1AUI- ARTICLE 7 STATIONNEMENT**

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

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

### **1AUI - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1AUI – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **8.1.1. Desserte**

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

##### **8.1.2. Accès**

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

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

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

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

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

##### **8.1.3. Voies nouvelles**

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

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

**1AUI– 8.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**1AUI - ARTICLE 9 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****1AUI – 9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****9.1.1. Eau potable**

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

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

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

**9.1.2. Energie**

Conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 75 % de la zone couverte par le projet d'aménagement.

**9.1.3. Electricité**

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

**9.1.4. Assainissement**

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

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

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

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

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

**En l'absence d'assainissement collectif :**

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

**1AUI – 9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 75 % de la zone couverte par le projet d'aménagement.

**1AUI – 9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

## CHAPITRE 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

### CARACTERE DU SECTEUR 1AUL

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

La vocation du secteur 1AUL est de permettre l'accueil de constructions et d'équipements en lien avec les loisirs, la culture, le bien être ou encore le tourisme. L'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

### REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL

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

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

##### **1AUL – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

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

- Exploitation agricole ou forestière\*,
- Habitation\*,
- Commerce et activités de services, à l'exception de l'hébergement hôtelier et touristique et des activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire\* », à l'exception des bureaux et des entrepôts nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

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

##### **1AUL – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

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

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement\* quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.

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

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

### **1AUL – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Non réglementé

### **1AUL – 2.2 Types d'activités**

Non réglementé

## **1AUL - ARTICLE 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé

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

## **1AUL - ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1AUL – 4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

#### **4.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé

#### **4.1.2. Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

### **1AUL – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

#### **4.2.1. Voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés :

- A l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

**4.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1,9 m minimum en retrait de la limite séparative.

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

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

Non réglementé.

**1AUL - ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1AUL – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****5.1.1. Principes généraux**

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

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

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

Les bâtiments supports d'équipements ou d'activités (sportifs, de loisirs, culturels, scolaires, liés à la petite enfance, ...) peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

**5.1.2. Façades**

Sont interdits :

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

**5.1.3. Toitures**

Non règlementé.

**5.1.4. Clôtures\***

***Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires***

Non règlementé.

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

Les haies, les espaces boisés, parcs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

**1AUL – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**1AUL - ARTICLE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1AUL – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée conformément au schéma pluvial annexé au présent dossier de PLU.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 80 % de la zone couverte par le projet d'aménagement.

**1AUL – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement.

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

**1AUL – 6.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

**1AUL- ARTICLE 7 STATIONNEMENT**

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

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

### **1AUL - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1AUL – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **8.1.1. Desserte**

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

##### **8.1.2. Accès**

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

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

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

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

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

##### **8.1.3. Voies nouvelles**

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

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

#### **1AUL – 8.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**1AUL - ARTICLE 9 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****1AUL – 9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****9.1.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.  
En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.  
Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

**9.1.2. Energie**

Non réglementé.

**9.1.3. Electricité**

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

**9.1.4. Assainissement**

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

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

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

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

**En l'absence d'assainissement collectif :**

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

**1AUL – 9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 80 % de la zone couverte par le projet d'aménagement.

**1AUL – 9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

## CHAPITRE 14. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

### CARACTERE DES SECTEURS 2AU

Le secteur 2AU correspond aux secteurs, non ou très peu bâtis et équipés (au moment de l'élaboration du PLU), destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Le secteur 2AU sera destiné aux opérations majoritairement d'habitat. Il pourra également être le support d'activités et d'équipements d'intérêts collectifs et publics compatibles avec la vocation première.

Les terrains ne seront livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ce secteur, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

### REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS 2AU

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

##### **2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

###### **2AU – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Les constructions non mentionnées à l'article 2 ci-dessous sont interdits.

###### **2AU – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits

Les types d'activités du sol non mentionnés à l'article 2 ci-dessous sont interdits.

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

###### **2AU – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admises, **les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- « Equipements d'intérêt collectif et services publics »\* à condition :
  - o que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
  - o d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

###### **2AU – 2.2 Types d'activités**

Néant

**2AU - ARTICLE 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****2AU - ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2AU – 4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****4.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

**4.1.2. Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**2AU – 4.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété****4.2.1. Voies et emprises publiques**

Non réglementé.

**4.2.2. Limites séparatives****Implantation dans la bande principale**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**4.2.4. Dispositions particulières**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****2AU – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

Non réglementé.

**2AU – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**2AU – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Non réglementé.

**2AU – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Non réglementé.

**2AU – 6.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 7 STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX****2AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

**2AU – 8.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 9 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****2AU – 9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement, et en accord avec l'autorité compétente concernée.

**2AU – 9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le coefficient maximal d'imperméabilisation est fixé à 55 % de la zone couverte par le projet d'aménagement.

**2AU – 9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **TITRE V.**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

La zone agricole est dite « zone A ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### **CARACTERE DE LA ZONE A**

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

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

#### **Elle comprend un secteur (STECAL)**

Un secteur accueillant une activité éparse (entreprise de maçonnerie) : AY

Une sous zone Ab, permet l'installation d'activités agricoles compatibles avec un environnement naturel et patrimonial (château de Colpo) de qualité.

#### **REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A**

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

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

##### **A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

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

##### **A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

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

Sont également interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux. Dans les zones humides identifiées au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés sous réserve qu'il n'y ait pas d'alternative au projet et à condition de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.
- Les centrales photovoltaïques au sol.

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

### **A – 2.1      Destinations et sous-destinations des constructions**

#### **Dans la zone A**

Dans **la zone A**, sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **nouvelles constructions\* et installations** ayant les destinations\* ou sous-destinations\* suivantes :

- Les **Equipements d'intérêt collectif et services publics \*** à condition :
  - d'être liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, équipements de gestion et de traitement des eaux usées, etc.) ;
  - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement du site,
  
- Les **extensions** (en construction neuve ou dans un bâtiment contigu) **des constructions existantes** ayant la sous-destination **logement**, sous réserve de :
  - de ne pas excéder 50 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre à compter de la date d'approbation du PLU (extension réalisable en plusieurs fois) dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.
  - de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L 111- 3 du code rural et de la pêche maritime et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement.
  - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement du site,
  
- Les **annexes des constructions à destination d'habitation\*** à condition que les annexes\* respectent les conditions suivantes :
  - d'être situées à 20 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation,
  - que l'ensemble des annexes créées postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas les 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, exception faite des piscines non couvertes et couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
  - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,
  - de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L 111- 3 du code rural.
  
- Les **exploitations agricole et forestière\*** à condition :
  - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;

- ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- ✓ lorsqu'ils sont liées au siège d'une exploitation agricole :
- Les **habitations\*** si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction\* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
    - que l'implantation de la construction se fasse :
      - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
      - en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

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

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'implantation que celles citées ci-dessus.

• Le **changement de destination\* et l'extension\* des constructions existantes\*** pour les destinations\* ou sous-destinations\* suivantes :

- Hébergement touristique\* à condition que cette activité :
  - Soit une activité de diversification des activités d'une exploitation agricole, reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
  - soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante ;
  - soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) ;
  - soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;
  - ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement

• **Le changement de destination (après avis conforme de la CDPENAF) des constructions identifiées aux documents graphiques** au titre de l'article 151.11 2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, pour les destinations\* ou sous-destinations\* suivantes :

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

### **Dans la sous zone Ab**

Les **exploitations agricole et forestière\*** à condition :

- qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
- ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine naturel et environnemental du site environnant (château de Colpo et son parc).

## **A – 2.2 Types d'activités**

### **Dans le secteur AY :**

Sont admis, **l'extension\* des activités existantes\*** à condition :

- d'être limitée à une seule à compter de la date d'approbation du PLU et de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment ou de l'installation à étendre avant travaux,
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement du site,
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole de la zone,
- que l'opération projetée soit liée aux constructions et installations existantes.

Sont admis **dans l'ensemble des secteurs A**, les types d'activités suivants :

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

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière\*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser.
  - Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.

### **A - ARTICLE 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé

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

### **A - ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **A – 4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **4.1.1. Emprise au sol**

##### **Dans la zone A**

L'emprise au sol des annexes\* des constructions\* est limitée à 40 m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines).

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage de logement est limitée à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

##### **Dans le secteur AY**

L'emprise au sol \* des constructions est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment ou de l'installation à étendre avant travaux.

##### **4.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est calculée à partir d'un point de référence.

**Dans la zone A**, la hauteur des bâtiments d'habitation\* et des hébergements ne peut être supérieure à 4 m à l'égout des toitures, 9 m au faitage ou 6 m au sommet de l'acrotère\*.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,5 m au faitage, ou 3,5 m au sommet de l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas réglementée

**Dans le secteur AY**, la hauteur construction ne peut être supérieure à 9 m à l'égout des toitures ou 9 m au sommet de l'acrotère\*.

### **A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

#### **4.2.1. Voies et emprises publiques**

Sauf disposition contraire figurant au document graphique.

Les constructions doivent être édifiées :

- à 75 m minimum en retrait de l'axe des voies classées à grande circulation (RD 767),
- à 35 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales,
- à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

La règle des 75 m ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.
- aux bâtiments d'exploitation agricole et à la mise aux normes d'exploitations agricoles existantes.

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

#### **4.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 3 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

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

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

Les annexes\* des bâtiments d'habitation existants doivent s'implanter à moins de 20 m de la construction d'habitation.

### **A - ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **A – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

### **5.1.1. Principes généraux**

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

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

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

Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les nouveaux logements devront tenir compte de la typologie architecturale historique présente sur l'espace rural.

La réutilisation de bâtiment ancien doit respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, ou de modification des combles, doivent être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...). Par ailleurs, lors du projet d'aménagement, on doit veiller à réutiliser les percements existants et à n'en rajouter que le minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

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

De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales respectueuses du patrimoine local ou pour l'exploitation d'énergie renouvelable, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **5.1.2. Façades**

Sont interdits :

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

### **5.1.3. Toitures**

Non réglementé

### **5.1.4. Clôtures**

***Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires***

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,5 m.

La hauteur des murs plein ne devra pas excéder 1 m.

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

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

- dans le périmètre des Monuments Historiques.
- pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les haies, les espaces boisés, parcs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

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

#### **A – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **A - ARTICLE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **A – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée conformément au schéma pluvial annexé au présent dossier de PLU.

#### **A – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées.

#### **A – 6.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

## **A- ARTICLE 7 STATIONNEMENT**

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

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

### **A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **8.1.1. Desserte**

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

##### **8.1.2. Accès**

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

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

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

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

##### **8.1.3. Voies nouvelles**

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

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

#### **A– 8.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**A - ARTICLE 9           CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****A – 9.1           Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****9.1.1.           Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

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

**9.1.2.           Energie**

Non réglementé.

**9.1.3.           Electricité**

Non réglementé.

**9.1.4.           Assainissement**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

**A – 9.2           Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Non réglementé

**A – 9.3           Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

## TITRE VI.

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

#### CARACTERE DE LA ZONE N

Il se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture,
- de quelques constructions.

**Les secteurs NA couvrent des espaces sensibles au niveau environnemental et paysagé (vallées, ...). Ils englobent également une grande partie des zones humides et des zones inondables.**

Elle comprend aussi les secteurs suivants :

« NF » : secteur couvrant les grands massifs forestiers soumis à plan de gestion.

« NL » : secteur couvrant des espaces de loisirs, touristiques existant et en devenir.

« NY » secteur couvrant le Centre de Soins de Suite et de Réadaptation.

« NT » secteur couvrant actuellement le château de Colpo, une partie de son parc sur lesquels est envisagé le développement d'un projet touristique et de loisirs (espace restauration, espace bien être, ...).

#### REGLES APPLICABLES AUX ZONES N

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

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

##### **N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Dans **l'ensemble de la zone NA et des secteurs NL, NY, NT**, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Dans les secteurs **NF**, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations à l'exception des destinations et sous destination :

- Exploitation forestières,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics \* sous réserve :
  - o d'être liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

### **N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Dans l'ensemble de la zone NA et des secteurs NL, NY, NT, et NF, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux. Dans les zones humides identifiées au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés sous réserve qu'il n'y ait pas d'alternative au projet et à condition de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.
- Les centrales photovoltaïques au sol.

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

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages.

### **N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

#### **Dans la zone NA**

Les nouvelles **constructions\* et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** \* à condition :
  - o d'être liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- Les **extensions** (en construction neuve ou dans un bâtiment contigu) **des constructions existantes** ayant la sous-destination **logement**, sous réserve de :
  - o de ne pas excéder 50 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre à compter de la date d'approbation du PLU (extension réalisable en plusieurs fois) dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

- de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L 111- 3 du code rural et de la pêche maritime et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement.

• Les **annexes des constructions à destination d'habitation\*** à condition que les annexes\* respectent les conditions suivantes :

- d'être situées à 20 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation,
- que l'ensemble des annexes créées postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas les 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, exception faite des piscines non couvertes et couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
- de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L 111- 3 du code rural.

### **Dans le secteur NL**

Les nouvelles **constructions\* et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition :
  - d'être liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
  - d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone,

### **Dans le secteur NT**

Dans le secteur NT, sont admises les **nouvelles constructions\* et installations** ayant les destinations\* ou sous-destinations\* suivantes :

- Les **Equipements d'intérêt collectif et services publics \*** à condition :
  - d'être liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
  - d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone,
- Les activités **de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques, la restauration \*** à condition :
  - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement du site,
  - de ne pas excéder au total 700 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone,
- Les **abris pour animaux\*** à condition qu'ils respectent les conditions suivantes :
  - que leur surface individuelle n'excède pas les 20 m<sup>2</sup>,
  - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,
  - qu'il s'agisse de structures adaptées à leur besoin.
  - d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone,

## **N – 2.2 Types d'activités**

Sont admis dans **l'ensemble des secteurs NL, NF, NT, et de la zone NA**, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes:
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

### **Dans le secteur NY :**

Sont admis, **l'extension\* des activités existantes\*** à condition :

- d'être limitée à une seule à compter de la date d'approbation du PLU et de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment ou de l'installation à étendre avant travaux,
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- que l'opération projetée soit liée aux constructions et installations existantes.
- d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone,

## **N - ARTICLE 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

- Non réglementé

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

### **N - ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **N – 4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **4.1.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol des annexes\* des constructions\* à destination d'habitation\* est limitée à 40 m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines).

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage de logement est limitée à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur NF** : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 %.

**Dans le secteur NL** : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 %, dans la limite de 100m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur NY**

L'emprise au sol \* des constructions est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment ou de l'installation à étendre avant travaux.

#### **Dans le secteur NT**

L'emprise au sol \* des constructions est limitée à 700 m<sup>2</sup> pour les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques, la restauration.

La surface totale des abris pour animaux est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité.

### **4.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est calculée à partir d'un point de référence.

La hauteur maximale des annexes et abris pour animaux ne doit pas excéder 3,5 m au faitage, ou 3,5 m au sommet de l'acrotère.

#### **Dans les secteurs NL et NF**

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 6 m à l'égout des toitures ou 6 m au sommet de l'acrotère\*.

#### **Dans les secteurs NT, NY**

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 9 m à l'égout des toitures ou 9 m au sommet de l'acrotère\*.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment à étendre

## **N – 4.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **4.2.1. Voies et emprises publiques**

Sauf disposition contraire figurant au document graphique.

Les constructions doivent être édifiées :

- à 75 m minimum en retrait de l'axe des voies classées à grande circulation (RD 767),
- à 35 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales,
- à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

La règle des 75 m ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.
- aux bâtiments d'exploitation agricole et à la mise aux normes d'exploitations agricoles existantes.

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

#### **4.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1,9 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

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

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

Les annexes\* des bâtiments d'habitation existants doivent s'implanter à moins de 20 m de la construction d'habitation.

### **N - ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **N – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

##### **5.1.1. Principes généraux**

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

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

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

La réutilisation de bâtiment ancien doit respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, ou de modification des combles, doivent être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...). Par ailleurs, lors du projet d'aménagement, on doit veiller à réutiliser les percements existants et à n'en rajouter que le minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

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

De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales respectueuses du patrimoine local ou pour l'exploitation d'énergie renouvelable, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Dans le secteur NT, en plus des dispositions ci-dessus qui restent applicables, tout projet d'extension devra respecter l'architecture des constructions existantes et ne pas les dénaturer.

#### **5.1.2. Facades**

Sont interdits :

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

#### **5.1.3. Toitures**

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

#### **5.1.4. Clôtures**

***Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires***

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,5 m.

La hauteur des murs plein ne devra pas excéder 1 m.

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

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

- dans le périmètre des Monuments Historiques.
- pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les haies, les espaces boisés, parcs identifiés, arbres isolés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

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

**N – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**N - ARTICLE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**N – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée conformément au schéma pluvial annexé au présent dossier de PLU.

**N – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Non réglementé

**N – 6.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

**N- ARTICLE 7 STATIONNEMENT**

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

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**N- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****8.1.1. Desserte**

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

**8.1.2. Accès**

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

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

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

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

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

**8.1.3. Voies nouvelles**

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

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

**N– 8.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**N - ARTICLE 9 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****A – 9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****9.1.1. Eau potable**

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

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

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

**9.1.2. Energie**

Non réglementé.

**9.1.3. Electricité**

Non réglementé.

**9.1.4. Assainissement**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

**N– 9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Non réglementé

**N – 9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

## **ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS**

*Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne avait recensé, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives. En 2016, la DREAL Bretagne et le Conservatoire Botanique National de Brest ont mis à jour cette liste, en dissociant les invasives avérées, les invasives potentielles et les taxons à surveiller.*

### **Liste des espèces à proscrire (invasives avérées)**

- L'Ail à tige triquètre (*Allium triquetrum*)
- L'Azolle Fausse fougère (*Azolla filiculoides* Lam.)
- Le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
- Le Bident à fruits noirs (*Bidens frondosa*)
- Les Griffes de sorcière (*Carpobrotus* sp.)
- L'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
- La Crassule de Helm (*Crassula helmsii*)
- L'Egérie dense (*Egeria densa* Planch.)
- L'Hydrocotyle à feuilles de renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides* L.f.)
- La Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Le Grand lagarosiphon (*Lagarosiphon major*)
- La Gesse à larges feuilles (*Lathyrus latifolius* L.)
- Le Laurier sauce (*Laurus nobilis* L.)
- La Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta* Kunth)
- Les Jussies (*Ludwigia* sp.)
- Le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
- La Paspale à deux épis (*Paspalum distichum* L.)
- Les Grandes Renouées (*Reynoutria* et *Polygonum*)
- Le Laurier cerise ou laurier Palme (*Prunus laurocerasus*)
- Le Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)
- La Cinéraire maritime (*Senecio cineraria* DC.)
- La Spartine à feuilles alternes (*Spartina alterniflora*)
- La Spartine anglaise (*Spartina x townsendii*)

**Liste des espèces à éviter (invasives potentielles)**

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytone de cuba, Claytone perfoliée
<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois	Cotoneaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau
<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australe
<i>Cyperus esculentus</i> L.	<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López	Pétasite odorant
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Pétasite officinal
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Buisson ardent
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca glorieux

## **ESPECES FORTEMENT ALLERGENES**

Concernant les aménagements paysagers et les plantations, il apparaît opportun, dans un souci de protection de la santé des habitants, de préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants (à préciser dans le volet visant les aménagements paysagers, notamment publics, par exemple). Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont, notamment : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne,... La liste exhaustive de ces plantes est donnée sur le site tenu par le réseau national de surveillance aérobiologique : <https://www.vegetation-en-ville.org/>

# COLPO

## Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères



# SOMMAIRE

## **AVENUE DE LA PRINCESSE BACCIOCHI** \_\_\_\_\_ page 1

01 L'implantation \_\_\_\_\_ page 2

02 La volumétrie et les toitures \_\_\_\_\_ page 3

03 Les façades \_\_\_\_\_ page 5

\* Ouvertures et ordonnancement \_\_\_\_\_ page 7

\* Menuiseries \_\_\_\_\_ page 8

\* Enduits et parements \_\_\_\_\_ page 9

\* Etudes de cas \_\_\_\_\_ page 10

\* Eléments de modénatures \_\_\_\_\_ page 13

04 Construire des extensions \_\_\_\_\_ page 14

\* Les façades \_\_\_\_\_ page 15

\* Ouvertures et ordonnancement \_\_\_\_\_ page 16

\* Enduits et parements \_\_\_\_\_ page 17

## **LE VIEUX COLPO** \_\_\_\_\_ page 18

01 Principe Généraux \_\_\_\_\_ page 19

02 Ce qu'il faut éviter \_\_\_\_\_ page 21

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE** \_\_\_\_\_ page 23

## **FICHES CONSEIL** \_\_\_\_\_ page 25

01 Matériauthèque \_\_\_\_\_ page 27

02 Colorithèque \_\_\_\_\_ page 28

03 Aménagement paysager \_\_\_\_\_ page 29

\* Les clôtures \_\_\_\_\_ page 30

\* Les sols \_\_\_\_\_ page 31

# AVENUE DE LA PRINCESSE BACCIOCHI



01

## L'IMPLANTATION

### Caractéristiques d'implantation

L'implantation du bâti est déterminée par plusieurs facteurs :

- + Le mail,
- + La végétation,
- + Son environnement bâti ou non bâti,
- + L'alignement

L'avenue a été créée entre 1858 et 1864, par la Princesse Bacciochi, nièce de Napoléon.

L'urbanisation de cette avenue se compose d'un bâti en alignement de la large voie, construit en pierre de moellon et de fenêtres en encadrement de granit. Maison sur deux niveaux avec des combles.

Puis la voirie s'élargit pour donner place à la construction de bâtiments publics, la mairie qui fait face à l'école. Construction en tuffeau et brique rouge en encadrement de baie. Plan assez classique avec un corps principal au centre et des ailes latérales plus basses.

L'avenue se poursuit en retrouvant son alignement de départ avec le même type de construction.

A l'axe de cette avenue a été construit l'église à la même période.

Le caractère assez sobre des constructions, et les styles d'époque suivante qui sont apparus sur les bâtis anciens participent au rythme des façades des maisons et commerces.

C'est pourquoi il faut rechercher une intégration et une harmonie des façades pour ordonnancer cette avenue.



## 02

## LA VOLUMÉTRIE

Gabarit Général du bâtiment



### Caractéristiques de volumétrie

La volumétrie se définit par un gabarit et une toiture, dont la forme, la couleur et les matériaux ont un impact dans le paysage.

Nous avons dans cette avenue une composition de maison aux façades plates en R+1 + combles.

Excepté les constructions plus récentes qui ne respectent pas ces dispositions, et excepté la dernière «maison rurale» qui est en simple rez-de-chaussée et avec une double pente de toit à deux versants.

Les toitures sont à deux versants sur l'ensemble du bâti et couvertes en ardoises naturelles.

Excepté les constructions plus récentes qui peuvent être à quatre pentes.

3

L'aménagement des combles en habitat peut être autorisé. Dans ces cas là, un apport de lumière sera probablement nécessaire. Il est préférable de proposer des châssis de toit, plutôt que la création de nouvelles lucarnes.

Cependant, ces châssis doivent être axés sur les baies et intégrés au toit (photo du milieu)

La création de lucarnes peut être envisagée sur un bâtiment existant de longue façade, ou n'en n'ayant aucune (photo du haut). La disposition de la lucarne devra être de type gerbière et à à fronton. Pas de lucarne avec des toitures en croupe.



Eviter les fenêtres de toit en débord, qui alourdissent les toitures.



Les lucarnes à croupes et en chien assis, modifient la volumétrie initiale d'un bâtiment ancien, et ne correspondent pas aux typologies de lucarnes visibles sur Colpo.

# VOLUMÉTRIE ET TOITURE

## Recommandations

+ Il est important de conserver la volumétrie, les matériaux et l'orientation du bâti existant. Les pentes de toitures existantes seront maintenues ou à défaut, alignées avec les constructions mitoyennes.

+ On conservera les souches de cheminées, qui participent à l'équilibre de la volumétrie. Les cheminées qui ne servent plus peuvent recevoir les sorties de VMC, hotte ou chute de sanitaires pour éviter la mise en place de «champignons» en toiture.

+ Les toitures doivent être refaites en ardoise naturelle, posée au clou ou au crochet inox, sans débord. Privilégier des rives en ardoises.

+ Les toitures seront à l'alignement des pignons-cheminées. Conserver les débords ou coyaux s'ils présentent un intérêt architectural par rapport au bâti.

+ La régulation des eaux pluviales s'effectuera par la mise en place de gouttières nantaises plutôt que demi-ronde, en zinc naturel, dans le respect des corniches si elles sont existantes.

+ Les descentes de gouttières seront en zinc naturel ou peint dans des tons se rapprochant des tonalités de la façade.

+ L'éclairage en toiture pourra se faire au moyen de châssis dans des dimensions modeste (118X78 maximum) posés dans le sens vertical et encastrés.

+ Privilégier l'encastrement des fenêtres de toit. Les fenêtres de toit en débordement, qui parfois sont couplées avec un système de volets roulants, viennent alourdir les toitures et l'ensemble de la volumétrie.

+ Les maisons de bourg arboreront des lucarnes gerbières avec fronton triangulaires,

## Eviter :

- Les descentes en PVC ou aluminium, qui dévaluent la qualité architecturale du bâti, ancien qui plus est.
- Les essentages ardoisés, ou en bardage, en pignon.
- L'habillage des souches de cheminées en ardoises
- L'emploi d'ardoises synthétiques
- Les lucarnes disproportionnées qui viennent écraser la façade.
- Les lucarnes en chien assis ou à croupes
- La multiplication de lucarnes, n'est pas représentative du bâti ancien de Colpo



## PRINCIPES GÉNÉRAUX

### 10 principes fondamentaux

**+** Un bâtiment ancien ne sera jamais un bâtiment neuf. Il faut accepter ses défauts et respecter son intérêt architectural par la transmission des techniques constructives et esthétiques qui l'ont engendré.

**+** Prôner la simplicité et la sobriété, avec l'emploi d'éléments intemporels, loin des effets de mode pour une pérennité dans le temps

**+** Respecter et conserver les caractéristiques qui fondent l'intérêt patrimonial : La volumétrie, la typologie, dimensions et localisation des ouvertures, les décors (ou l'absence de décors)...

**+** Privilégier des interventions réversibles

**+** Limiter les démolitions sur le bâti originel. Les ajouts qui ne sont pas d'origine peuvent être détruits.

**+** Conserver et réparer plutôt que remplacer par du neuf. On privilégiera le remplacement à l'identique, le cas échéant.

**+** Privilégier les matériaux locaux et traditionnels

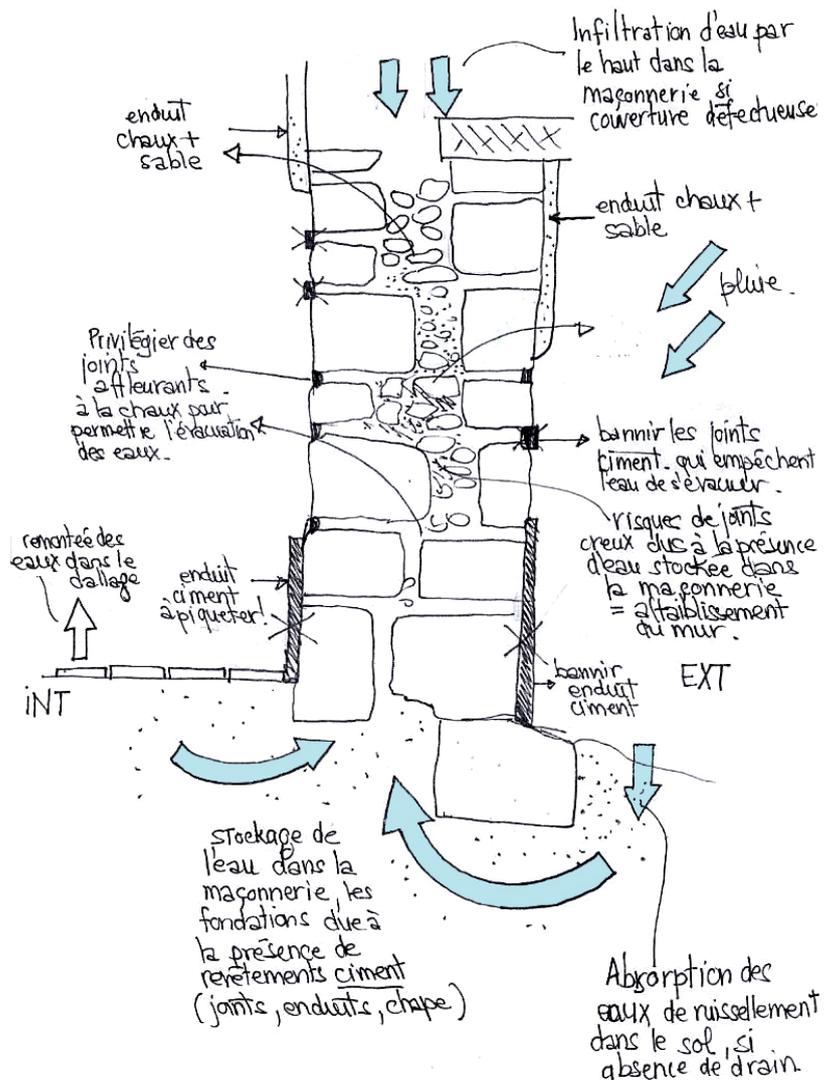
**+** Conserver le bâti de proximité (appentis, fours, puits...) qui participe au charme des lieux.

**+** Profiter des travaux pour isoler correctement le logement avec des procédés adaptés perspirants, qui s'intègrent esthétiquement au bâti ancien (isolation naturelle : chanvre, bois, ouate de cellulose...).

**+** Les intérieurs peuvent détenir un patrimoine de qualité (escaliers, garde-corps, menuiseries, manteaux de cheminées, décors...) qu'il convient aussi de préserver et mettre en valeur.

### Schéma de principe

Le bâti traditionnel est respirant, contrairement aux constructions neuves, qui sont étanches à l'air et à l'eau. Des désordres, comme l'humidité et les fissures, découlent de l'emploi de matériaux non adaptés au bâti ancien (exemple : le ciment).



# AVENUE DE LA PRINCESSE BACCIOCHI



Les façades des maisons sont en moellons de pierre avec des encadrements en granit pour les portes et les fenêtres.

Les maisons sont marquées au niveau du soubassement par un enduit et ont reçu bien souvent un dessin de fausses assises de pierres. Les maisons ont parfois aussi un bandeau de pierre de granit au niveau du soubassement ou en intermédiaire.

Le haut de la façade est pourvu d'une lucarne centrale en granit à fronton triangulaire.

Les pierres de granit des encadrements ressortent de la façade car les murs ne sont pas destinés à être laissés en pierre apparente. Les moellons doivent être recouverts par un enduit à la chaux naturelle et au sable local. L'enduit doit être taloché et lissé.

Ainsi les encadrements en pierre de taille et la lucarne centrale sont mis en valeur.



La composition de la façade se fait de manière symétrique axée sur la lucarne centrale. La porte d'entrée, en un vantail est souvent axée au centre de la façade également. Les fenêtres sont réparties autour de cette porte. Elles sont de proportions identiques, sauf quand elles ont subi des interventions postérieures. Leur sens est toujours plus hautes que larges.

**Cette disposition est importante et les futurs travaux doivent prendre en compte cette indication pour ne pas proposer des ouvertures de gabarits différents qui dévaloriserait l'ensemble de l'architecture du bâti.**



Les menuiseries étaient à l'origine des menuiseries en bois à petits carreaux (probablement 6 carreaux) Elles ont toutes disparu au profit de menuiseries en aluminium de couleur ou en PVC à un ou deux vantaux.

De même, la mise en place de menuiserie qui améliore le confort thermique, la mise en place de volets roulants est apparu un peu partout sur les façades. Aussi, les ouvertures des menuiseries ont été diminués au profit de bloc de volet roulant apparent.

**Ces éléments disgracieux nuisent à la qualité de la façade et modifient les proportions des ouvertures.**



## OUVERTURES ET ORDONNANCEMENT

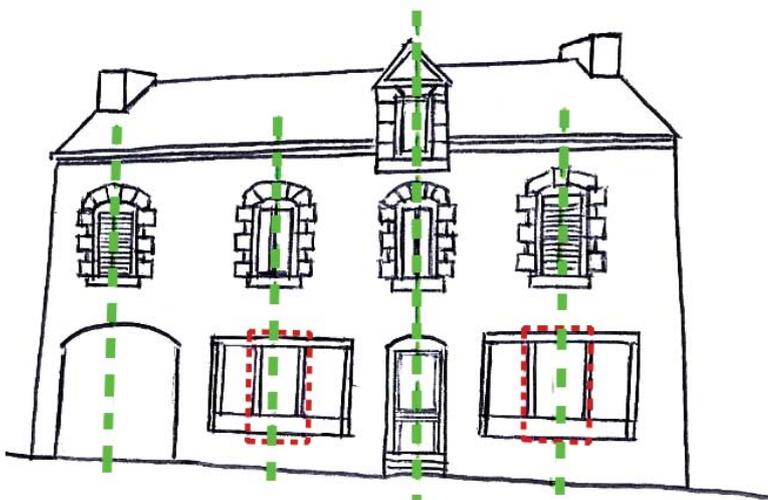


Schéma d'explication de l'ordonnancement par symétrie des bâtiments ancien en centre bourg.

### Recommandations

Les ouvertures suivent une règle applicable à toutes les situations :  $H > L$ . Ce gabarit rectangulaire plutôt que carré confère à la façade un élancement vertical et un aspect plus cossu.

+ Respecter l'emplacement et les dimensions des percements d'origine (respect également du cintre). Leur redonner des proportions correctes le cas échéant, avec l'emploi de matériaux adaptés à l'existant, comme le granit. Les jambages, linteaux et appuis de fenêtres sont majoritairement en granit à Colpo.

+ On préférera la création de nouvelles ouvertures dans le respect du bâti, plutôt que la modification surdimensionnée de percements initialement équilibrés.

+ Pour gagner en lumière : Vérifier la présence d'anciennes ouvertures obstruées, qui pourront être rouvertes. Penser à l'aménagement intérieur en favorisant le blanc, les poutres blanchies, les plafonds blancs et les murs chaulés.

+ Privilégier des percements plus hauts que larges et de forme rectangulaire. Dans le cas d'ouvertures plus larges, il faudra réfléchir à la composition et au découpage des menuiseries, afin de correspondre au principe de  $H > L$ .

+ Les percements se feront de préférence dans un alignement, du rez-de-chaussée jusqu'en toiture. (excepté s'il s'agit au départ d'une façade non ordonnancée).

+ Les remplacements d'éléments en pierre devront être de même nature (coloris, matérialité, dimension, technique de mise en œuvre...).

### Eviter :

- Le PVC, que ce soit pour les bardages, les menuiseries, les fermetures, surtout de couleur blanche, qui a tendance à appauvrir les façades et à les banaliser.
- Le non respect du cintre des percements avec la mise en place de menuiseries rectangulaires.



### Exemple de rénovation.

*En haut :* Exemple de rénovation en espace rural avec création de lucarne rampantes mais disproportionnées avec l'ensemble de la volumétrie. Les percements sont plus carrés que rectangulaires. La baie de droite a été élargie, elle est trop carrée et est désaxée par rapport à la lucarne. Une porte d'entrée industrielle qui banalise l'édifice. En résulte un bâtiment écrasé, qui manque d'élancement et qui a perdu en caractère.

*En dessous :* Exemple de la manière dont aurait pu être rénovée cette maison. Des gerbières plus basses, dans le style du bâti rural existant. Des ouvertures plus verticales. Une baie élargie mais axée sur la lucarne et en trois vantaux pour plus de verticalité, malgré une largeur conséquente.

De cette manière l'habitation conserve son caractère patrimonial et semble plus élancée.

## MENUISERIES ET FERMETURES



*Exemple de volets roulants en PVC blanc, avec coffre débordant sur une habitation ancienne. La teinte, le matériau et la prédominance de ces volets par rapport à la façade existante, dénaturent le caractère architectural et appauvrissent l'image de l'édifice.*

+ Privilégier les menuiseries en bois avec des essences locales comme le chêne pour le bâti ancien.

+ Les menuiseries auront un choix de coloris adapté aux teintes de la façade et ses matériaux, ainsi qu'aux constructions voisines.

Tous les éléments de quincaillerie (paumelles, ferrure...) devront être de même couleur que les montants.

+ Dans le cas d'une ouverture cintrée, les menuiseries devront suivre la forme du percement. Les menuiseries rectangulaires sous linteau cintré sont à proscrire. L'emploi de bois de forme pour reprendre visuellement l'aspect cintré peut être envisagé.

+ Dans le cas de baies assez larges, un découpage en plusieurs vantaux verticaux devra être employé pour dessiner une menuiserie plus élancée et verticale.

+ Favoriser l'emploi de volets battants (bois ou aluminium) ou de stores intégrés pour les fermetures.

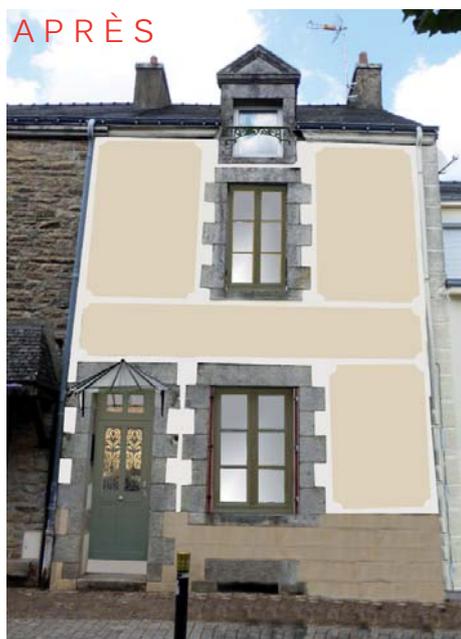


*Exemple de volets battants et de composition des menuiseries. Emploi de menuiseries et fermetures en bois, dans des coloris en lien avec la façade. Les volets, plus soutenus, donne un relief à la façade et permettent de conserver le caractère architectural de la bâtisse.*

### Eviter :

■ Les volets roulants avec coffre extérieur débordant. Privilégier l'intégration dans la maçonnerie, ou alors un système de lambrequins pour masquer.

■ Éviter les menuiseries et volets en PVC blanc, qui banalisent l'habitation et appauvrissent la qualité architecturale d'une construction



Exemple de bâtiment dans le centre-bourg. Proposition de rénovation, avec choix d'une couleur pour les menuiseries.

## ENDUITS ET PAREMENTS

### Recommandations

+ Les matériaux et couleurs, doivent se rapprocher de l'existant avec l'emploi de matériaux locaux.

+ Porter une attention particulière au bâti existant pour composer la matérialité de l'enduit et de joints : la granulométrie, la couleur, la technique de mise en place, afin de la reproduire au plus près. (voir fiche technique matériaux et enduits).

+ Les joints et enduits seront réalisés à la chaux aérienne et sable. Demander des échantillonnages de couleurs et granulométries différentes pour pouvoir s'approcher au mieux de la pierre existante.

+ Les façades des maisons de Colpo lorsqu'elles sont enduites ont reçu une peinture. Lorsque l'on réalise un enduit à la chaux naturelle. L'enduit doit être taloché et lissé. Il peut recevoir enduite un badigeon de chaux. Il existe des badigeon de chaux colorés pour apporter une touche de couleur harmonieuse à l'ensemble. Il faut éviter les peintures étanches sur les murs en maçonnerie de pierre.

+ Il est préférable d'éviter les couleurs trop forte et trop vive pour recouvrir les enduits. Les tonalités dans Colpo seront davantage dans les baige clair à blanc cassé.

+ Conserver les modénatures existantes, types corniches en pierre et les ornements présents en façade (épis de faîtages, linteaux ornés et/ou cintrés, blasons, trous d'anciens pigeonniers...). Maintenir les saillies existantes.

### Eviter :

■ Les enduits et joints ciment sont à proscrire, car ils ne permettent pas la perspiration des murs en moellons et engendrent des problèmes d'humidité. (voir schéma principe)

■ Les enduits en surépaisseur trop importante par rapport notamment aux encadrements de baies existantes ou aux chaînages en pierre. Préférez les joints affleurants ou creux.

■ Les imitations et pastiches des matériaux comme les faux parements de pierres ou de briques.

■ Les bardages en PVC qui sont en rupture avec les matériaux naturels utilisés dans le bâti ancien.

■ Les couleurs trop soutenues type ocre et les couleurs non naturelles comme le rose, le bleu, le orange. Et éviter l'association de couleurs, dont les tonalités sont différentes, sur une même façade. (voir colorithèque).

■ Les différences dans les techniques de joints, qui peuvent donner un ensemble dépareillé.



Joint ciment extrêmement dosé. A supprimer lors de campagne de ravalement de façade.

Maison construite avec un soubassement en pierre hexagonale pour un effet décoratif du soubassement, un rang de brique rouge pour marquer l'assise du bâtiment et un montage en moellon de granit.

L'ensemble forme une belle composition. Les joints au ciment sont à banir, pour la pérennité de la maison. Ils ne sont pas respirants et peuvent rendre poreux la maçonnerie.



Le soubassement décoré est très présent dans la rue. Les techniques de marquage de faux lie de pierre ou d'enduit brossé, en relief ou bouchardé apportent à la façade une assise importante qui participe à l'architecture de la maison. Même si certains, ne sont pas d'origine, ils sont intéressants. S'ils sont en ciment, il faut les refaire à la chaux hydraulique naturelle

### ETUDE DE CAS



*Proposition qui pourrait être imaginé sur un commerce de la rue.*

- Enduire le bâtiment en lien avec sa corniche existante.
- Marquer un soubassement de tonalité plus soutenue, pour rappeler les soubassements en granit que l'on peut voir sur d'autres immeubles de même typologie de construction.
- Laisser les linteaux béton brut, qui s'accordent avec le granit des baies.
- Proposer des menuiseries colorées pour le rez-de-chaussée du commerce.
- Revoir l'enseigne en lettre découpée sur la façade et non en panneau.
- Agrémenter la façade de luminaires en accord avec le thème pour valoriser l'entrée du commerce et le rendre plus visible.

*- Pourrait être revu les menuiseries de l'étage en supprimant les volets roulants, et changer les garde-corps jugés trop modernes.*

## ETUDE DE CAS



*La petite maison a des proportions très intéressantes. Elle est de gabarit rez-de-chaussée et construite aujourd'hui dans la rue à une position qui la rend très visible. Sa mise en peinture et les enduits qu'elle a reçu depuis ces dernières années l'a perdu dans sa qualité architecturale. Il reste les traces de carte postale ancienne qui permette de garder le souvenir de ses dispositions. Ci dessous, quelques indications sur ce qui l'a mettrait en valeur pour lui rendre son authenticité.*



*Redessiner le soubassement avec des fausses coupes de pierre*

*Redonner une couleur à l'enduit qui doit être à la chaux naturelle et au sable locale*

*Changer les briques poreuses, à cause de l'enduit hydraulique qui a été mis sur les briques. Même coloris, même format*

*Changer la porte année 80, par une porte de type fin XIXème en bois, pour ne faire d'anachronisme dans le style de la maison*

*Pas de volet roulant électrique sur une porte d'entrée.*

*Supprimer l'ardoise en fronton, et refaire des lambrequins en bois, pour marquer l'entrée à la maison.*

*Redessiner les marquages des chaînes d'angles, avec fausse coupe de pierre*

## ETUDE DE CAS



12



*Cet établissement était à l'origine un hôtel café restaurant. L'activité perdue toujours aujourd'hui. Il s'agit d'un bâtiment construit dans les années 1930, de part son architecture avec pignon à redent, des jardinières aux fenêtres, et ses dessins de façades géométriques. La construction de ce bâtiment à l'entrée de l'avenue Bacciochi le place dans une stratégie très importante. Ce bâtiment est d'une grande qualité architecturale. Même s'il n'est pas de la période de création de l'avenue, il marque son temps et sa période de construction de part sa volumétrie.*

*Il a aujourd'hui perdu tout ce qui le rendait charmant, structuré, dessiné et lui donnait une élégance et un élan. Heureusement, tout ceci n'est pas irréversible. Il reste sur les façades les enduits bouchardés qui donnent du volume à la façade, les bandeaux formant la géométrie de la façade sont encore présents. Les formes des baies sont restées les mêmes, même si les menuiseries plastiques et les blocs de volet roulant ont pris place. La peinture rouge sur la façade, mise pour attirer l'œil probablement, nuit aussi à la volumétrie de la façade, on ne voit plus le travail du balcon et des garde-corps. Le pignon ardoisé termine de détruire le style du bâtiment, et on ne lit plus les éléments de pignon de la façade.*

*Il faudrait ravauder la façade en retrouvant les principes d'antan, avec des couleurs aux tonalités plus naturelles, pour rendre la noblesse de cette belle architecture art déco.*

## LES ELEMENTS DE MODENATURES



### Recommandations

✚ Les gardes corps en ferronnerie ancienne et peinte participent énormément à la qualité architecturale du bâti. Dans l'avenue ces éléments de Ferronneries sont essentiellement des gardes corps. Il est recommandé de les entretenir pour pouvoir les conserver.

Il y a des modèles art nouveau que l'on trouve à la fin du XIXème siècle. Ce sont des gardes corps inspirés des motifs floraux et feuillages et des courbes.

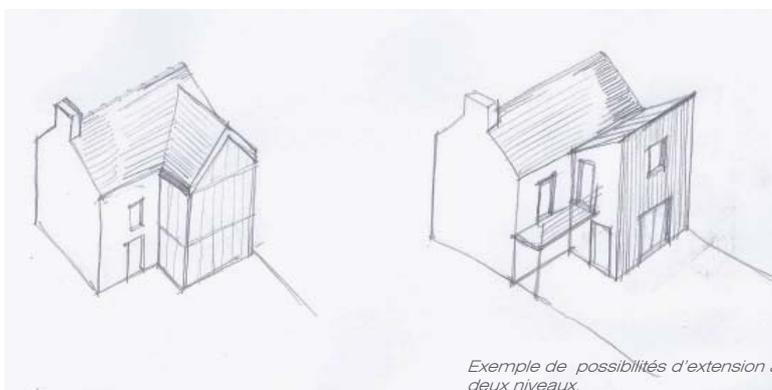
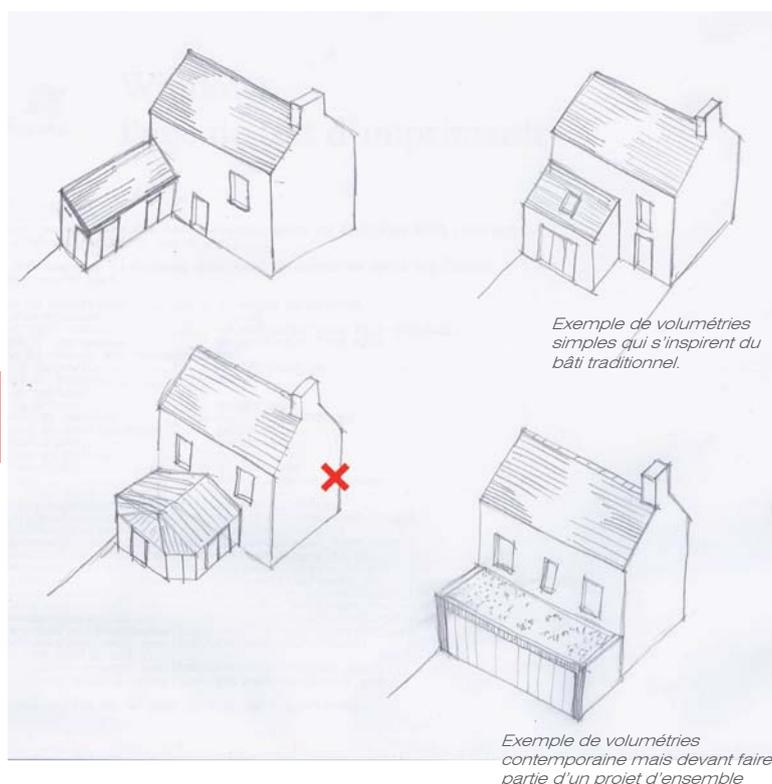
D'autres éléments sont plutôt Art déco, inspirés des années 1930. Les motifs sont plus géométriques, avec des courbes plus simples, et souvent un modèle symétrique.

### Eviter :

■ La mise en place de garde corps en aluminium contemporain qui serait anachronique avec le bâtiment. De plus, les éléments sont souvent dans des diamètres de tube assez importants, qui ne s'accorde pas avec les éléments fins et raffinés de la métallerie.

De même, les gardes corps en bois ne sont pas représentés dans votre rue.

Pour les constructions envisageables dans l'avenue. Elles seront surtout des extensions de bâtiment situées coté jardin. Le parcellaire souvent en lanière peut permettre d'agrandir les maisons sur le jardin.



### Privilégier des volumes simples

Dans un souci de cohérence avec le territoire sur lequel on s'installe, il faut plutôt privilégier des volumes simples, s'inspirant du bâti vernaculaire :

- + Volume plutôt rectangulaire que carré ou complexe.

#### Eviter :

- Les plans complexes qui se traduisent à l'extérieur par un assemblage de volumes hétéroclites et compliquent la lecture de l'édifice.
- Les angles trop obtus ou aigus.

### Les toitures

Dans tous les cas elles devront être dans le respect des proportions et des matériaux. Elles seront liées à un projet de construction cohérent avec le site et les toitures avoisinantes.

- + Privilégier les toitures à deux pans, dont la pente se rapprochera de celle du bâti traditionnel, entre 30 et 40°.
- + Les toitures seront de préférence en ardoise naturelle de petit format, posée au crochet inox.
- + Une architecture plus contemporaine, avec des pentes plus faibles, peut justifier l'emploi de toitures métallique (zinc, bac acier, cuivre...).
- + La toiture terrasse est envisageable quand elle s'inscrit dans des volumes simples et des couleurs en harmonie avec le bâti.

- + Les ouvertures en toitures doivent être en rapport avec la composition de la façade. Elles devront être positionnées dans l'alignement des ouvertures.

- + L'emploi de volumétries traditionnelles peuvent être traitées de façon de contemporaine, en sobriété.

#### Eviter :

- Les toitures alambiquées, à pans multiples formant des décrochés. Les toitures à quatre pans.
- Les toitures trop imposantes par rapport au bâti, qui viennent en débord et/ou qui écrasent les façades.

## LES FAÇADES

### OUVERTURES ET ORDONNANCEMENT

L'équilibre d'une façade se définit par ses proportions entre le vide des ouvertures et le plein des murs.

Le rythme et la composition des ouvertures expriment le caractère architectural d'une construction.

Les constructions récentes ont tendance à favoriser les grandes baies vitrées, parfois démesurées par rapport à la surface des façades.

Il faut mesurer l'impact des surfaces vitrées en rapport avec l'orientation, pour éviter les surchauffes et prévoir des protections solaires extérieures le cas échéant.

Les percements « atypiques », ou la multiplication de gabarits diverses, ne réemploient pas les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel du secteur.

En accord avec le principe de volumétrie élémentaire, on privilégiera des ouvertures aux formes simples et de taille mesurée, en harmonie avec la totalité de la façade.

15

### ENDUITS ET PAREMENTS

Dans les constructions récentes, on observe des enduits extérieurs dont les couleurs sont souvent en rupture avec les tonalités de l'ensemble bâti ancien.

Des couleurs trop claires ou peu naturelles (bleu, rose, orange...) ont un fort impact dans la lecture du paysage et ne participent pas à l'intégration de la construction.

Il en va de même pour l'emploi de matériaux non naturels, stratifiés ou plastiques, qui nuisent à la qualité architecturale de la construction.

Par ailleurs, la multiplication d'éléments ou de couleurs sur un même ensemble, vient également en rupture avec le bâti traditionnel et empêche l'insertion dans le paysage urbain.

Pour les volumes secondaires, l'emploi d'un enduit avec un ton différent du volume principal est possible. L'emploi de matériaux brut tel que le bois, le béton ou les métaux sont aussi envisageables, lorsqu'ils font partis d'un projet d'ensemble.

## OUVERTURES ET ORDONNANCEMENT

### Recommandations :

- + Harmoniser les ouvertures entre elles : gabarit, hauteur, allèges, matériaux, couleurs... Les ouvertures ne doivent pas être uniquement l'expression du plan intérieur, mais être également dessinées et proportionnées en rapport avec l'élévation en façade.
- + Composer la façade, particulièrement la façade sur rue, en favorisant les alignements et la symétrie.
- + Privilégier des ouvertures plus hautes que larges, qui donnent à la façade un élancement.
- + Le choix des menuiseries et des fermetures, tant par les matériaux que par les couleurs, doit être en harmonie avec les autres éléments employés sur l'ensemble de la construction (la porte d'entrée peut avoir une couleur différente).
- + Favoriser les menuiseries en bois, ou aluminium, plutôt que le PVC.
- + Favoriser les volets battants ou coulissants, qui participent à l'animation et au relief d'une façade, en comparaison avec les volets roulants.
- + Les portes d'entrées sont un élément essentiel dans la qualification de votre façade principale. On peut asseoir l'entrée avec un ensemble extérieur (luminaires, perron, pavages au sol, marquises ou casquette).

### Eviter :

- Les ouvertures « originales », triangulaires, en hublot et autres effets de mode qui pourront dévaluer votre construction dans le futur.
- Les portes d'entrée industrialisées et banalisées. On retrouve souvent la même porte sur plusieurs habitations d'un même lotissement.
- Les façades aveugles sur rue.
- Le PVC, que ce soit pour les menuiseries ou les fermetures, surtout de couleur blanche. Outre le fort impact sur le développement durable, ce matériau a tendance à appauvrir les façades et à les banaliser.

## ENDUITS ET PAREMENTS

### Recommandations

+ Dans le cas d'une proximité avec un ensemble bâti ancien (en extension de bourg par exemple) les tonalités devront s'inspirer de celles existantes afin d'assurer une homogénéité dans l'identité architecturale

+ Les couleurs seront dans les tons de pierre, terre ou sable, en axant sur des tonalités chaudes qui adoucissent la lecture des volumes.

+ Des tons plus soutenus peuvent être employés pour asseoir une façade ou mettre en valeur un volume par rapport à un autre (voir colorithèque).

+ L'emploi de matériaux naturels est fondamental pour la bonne intégration dans le site, sous réserve d'un aspect final, encore une fois, en accord avec l'environnement architectural et le paysage

+ Dans le cas de parement type bardage bois, éviter les vernis qui ont tendance à donner de la brillance et une couleur trop soutenue au bois, traitement plutôt associé aux régions de l'Est. Les bardages peints devront adopter des tonalités plutôt naturelles se rapprochant des teintes de pierres. Un bois brut, bois brûlé ou huilé sera préférable.

+ On préférera les bardages posés à la verticale, (dans le sens du fil du bois), qui permettent un meilleur écoulement de l'eau en façade et qui retiennent moins de salissures.

+ Privilégier une finition d'enduit lissé ou taloché, plutôt que gratté. Ce dernier a tendance à retenir les salissures, favoriser l'apparition de champignons, et à créer une dégradation prématurée des façades avec un entretien plus fréquent.

### Eviter :

■ Les imitations et pastiches des matériaux comme les faux parements de pierres ou de briques.

■ Les enduits en finition grattée, qui engendre des salissures plus rapidement et l'apparition de champignons sous formes de coulures le long de la façade.

■ Les bardages en PVC qui ne sont pas pérennes.

■ Les couleurs trop soutenues type ocre, trop claires comme le blanc ou le beige clair et les couleurs non naturelles comme le rose, le bleu, le orange. Et éviter l'association de couleurs, dont les tonalités sont différentes, sur une même façade.

## LE VIEUX BOURG

La commune de Colpo au début du XIXème siècle avait son centre bourg plus au nord, dans un hameau que l'on appelle aujourd'hui le vieux Colpo. Il était situé sur l'axe Vannes à Locminé et les constructions étaient réparties de part et d'autre de cet axe.

Le bourg possédait une chapelle, et quelques batisses en pierre de moellons, depuis remanié. Il existait aussi une belle chaumière dont il ne subsiste aujourd'hui que les murs.

Ci dessous, le cadastre de 1827, avec les constructions existantes.



# LE BÂTI ANCIEN

## PRINCIPES GÉNÉRAUX

### S'APPUYER SUR L'EXISTANT

Le bâti ancien résulte d'une logique liée à l'orientation et à la fonctionnalité.

Les besoins et volontés d'aujourd'hui ne sont plus les mêmes, il faut donc adapter nos envies modernes avec le bâti traditionnel en préservant l'identité de ce dernier, car il définit l'image du territoire.

Afin d'entreprendre une bonne réhabilitation ou rénovation d'un bâtiment, il est nécessaire d'effectuer une lecture du bâti existant. Les éléments qui composent son environnement, comme la volumétrie, la densité, l'implantation, les matériaux, les ouvertures, déterminent les caractéristiques qui font la qualité patrimoniale du bâti.

Les travaux devront être réalisés en respectant ces caractéristiques, en évitant surtout de les dénaturer.

Il s'agira de les conserver, les mettre en valeur et/ou les reproduire, afin d'assurer une continuité.





Il subsistait un axe nord/ sud qui existe toujours, qui desservait les habitations à l'Est. Aujourd'hui, il ne reste plus qu'un accès, et une rue intérieure s'est créée. Coté Ouest, il existait quelques bâtiment en abord de la chapelle. Ceux ci existent encore aujourd'hui mais sont en état assez dégradé. Cela change forcément, la compréhension des lieux.

Il reste intéressant pour donner du caractère à ce hameau, de le conserver et de mettre en valeur certaines façades sans les modifier trop fortement pour ne pas les dénaturer.

Pour ces bâtiments, la réfection des façades avec des joints à la chaux et au sable naturel serait un plus.

Pour le bâtiment qui devait être un ancien commerce, sa façade année 50 peut être conservée et rénovée selon ces dispositions. Lui redonner son aspect d'origine serait beaucoup trop important. Il faudrait que le bâtiment soit refait en enduit avec un soubassement, pour les menuiseries, il reste encore aujourd'hui les ouvertures d'origine, qui sont très intéressantes et rendent le bâtiment d'un ensemble cohérent. Il faudra donc être vigilant dans les propositions qui pourraient être faites. Les matériaux de type PVC ne sont pas acceptables sur ces bâtiments.

Pour la chaumière qui se trouve à l'arrière, elle a conservé ses maçonneries d'origine. Elle pourrait retrouver un toit en chaume comme à l'origine, si un projet peut se faire. Sinon, les toitures peuvent être en ardoise essentiellement.



20



# CE QU'IL FAUT EVITER



Les enduits en ciment sont à proscrire, tout comme les enduits tout prêt industriels, qui ne laisse pas respirer les murs.



Des dépendances qui se greffent sur des batis anciens, surtout s'ils emploient des matériaux de type métallique, adapté pour du bati agricole. Il faudra privilégier le bois, ou la maçonnerie moderne enduite. Il faudra conserver des charpente en double pente comme à l'origine, lorsqu'il s'agit de bâtiment indépendant.



Eviter des création d'ouverture avec des proportions modernes, qui ne s'accorde pas avec le bâti d'origine. Travailler plutôt avec des ouvertures verticales.

21



Eviter les matériaux d'habillage extérieure d'etype plastique, qui ne sont pas qualitatif et qui se dégrade rapidement.



Les souches de cheminée anciennes doivent être conservées et enduite avec leur couronnement en pierre. En aucun cas, les souches doivent être bardées en ardoise.

22



Il existe très peu de clôture dans le village. Il devait exister à l'origine des murs de clôture en pierre. Ces clôtures peuvent donc soit être réalisées en maçonnerie de type aggloméré et être enduites. Si l'emploi de clôture bois est souhaité, il faut que ce soit une clôture simple en poteau et lisse mais pas de panneau industriel tout prêt, qui ne sont pas qualitatifs pour le lieu.

# DÉVELOPPEMENT DURABLE



# DÉVELOPPEMENT DURABLE



Exemple de système permettant la dissimulation des éléments extérieurs. Le bois permet une bonne intégration avec le bâti existant

## Recommandations

Dans le cadre du développement durable, des solutions pour utiliser les énergies renouvelables deviennent quasi indispensables, que ce soit pour le chauffage, la production d'eau chaude, la récupération d'eau de pluie... Qu'il s'agisse de la mise en place d'une pompe à chaleur, par géothermie, air/air, air/eau, de panneaux solaires, de cuves de récupération d'eau de pluie, etc. ces systèmes doivent être pris en compte dès la conception du bâtiment pour permettre une meilleure intégration au paysage.

Panneaux solaires :

**+** Il est préférable de les installer en toiture et en cohérence avec l'ensemble de la construction, par rapport à la façade, aux ouvertures, aux lucarnes, aux conduits...

**+** Prendre en compte la symétrie des ouvertures.

**+** Ils seront implantés au Sud pour un meilleur rendement. L'implantation du bâti doit donc également être raisonnée dans la parcelle pour faciliter cette mise en place.

**+** On privilégiera une implantation sur l'intégralité de la toiture, plutôt que partiellement, pour favoriser leur intégration.

**+** Plutôt de couleur noir, au lieu de bleu.

**-** On évitera la mise en place de panneaux solaires à terre, dans les jardins ou bien sur pieds, en toiture.

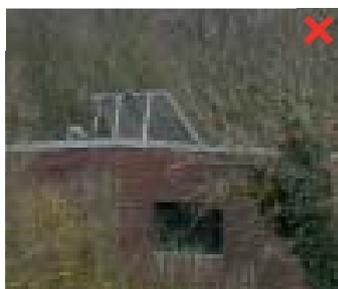
**+** Les systèmes d'aérothermie et climatisation seront plutôt installés à l'arrière des constructions, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. De même pour les cuves de récupération d'eau de pluie.

**+** Privilégier des systèmes enterrés. Des sas ouverts ou des plantations, en continuité avec la façade, peuvent également permettre de dissimuler les éléments extérieurs peu esthétiques.

Les toitures qui apportent des solutions environnementales peuvent être considérées, avec par exemple :

**+** Des débords qui permettent la maîtrise de l'apport solaire,

**+** Une végétalisation, qui permet de retenir l'eau et de maîtriser l'imperméabilisation des sols.



Exemple de panneaux solaires installés de manière partielle ou sur pied. Ce qui dessert l'esthétique du bâtiment.

24



Privilégier le recouvrement complet des toitures par les panneaux solaires. Les granges, les bâtiments agricoles, peuvent être équipés de ces systèmes.



Exemple de cuves de récupération d'eau de pluie, non dissimulées, qui dévalorisent les façades.

# FICHES CONSEIL

## MATÉRIAUX, COULEURS ET PAYSAGE





01

## MATÉRIAUTHÈQUE

Les matériaux et teintes en parement et en toitures, ont une incidence sur l'impact d'un bâtiment dans le paysage, qu'il soit neuf ou ancien. Il est important de les choisir en harmonie avec le contexte local afin de favoriser l'intégration du bâti dans son environnement.

On favorisera des matériaux locaux, pour bénéficier du savoir-faire local. Ils seront d'autant plus en adéquation avec votre construction. Les textures et teintes seront choisies en fonction des dominantes du secteur et de ce qui entoure le bâtiment.

Dans le cadre d'un projet neuf, de nouvelles techniques peuvent être employées et les nouveaux matériaux seront également mis en oeuvre.

26



02

## COLORITHÈQUE

## MATÉRIAU THÈQUE



**Les enduits neufs**  
Eviter les enduits de types crépi, qui captent les salissures et les champignons. Préférer les enduits grattés ou talochés fin.



**Murs anciens**  
Eviter les joints en ciment, qui empêchent la pierre de respirer. Le traçage au doigt donne un aspect trop délimité à la maçonnerie. Préférer des joints ou un enduit à la chaux et sable.



**Parements**  
Privilégier des bardages en bois naturel ou peints dans des teintes plutôt sobres. Les constructions contemporaines peuvent utiliser des nouvelles techniques comme le bardage en zinc ou les panneaux composites de façade.



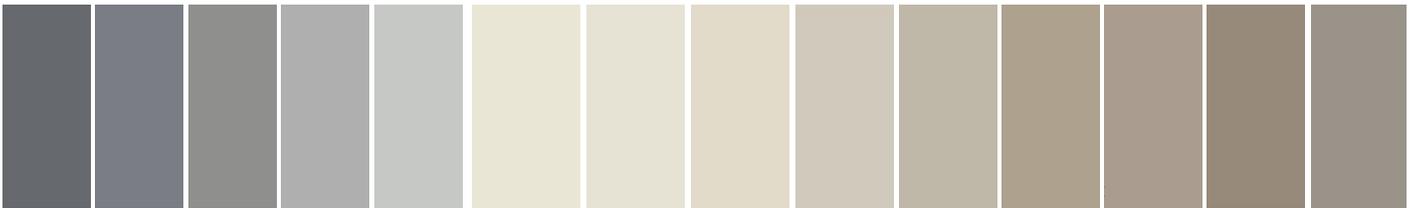
**Toitures**  
Les toitures seront de préférence en ardoise naturelle. Les rénovations et constructions contemporaines peuvent utiliser du zinc naturel.

COLORITHÈQUE

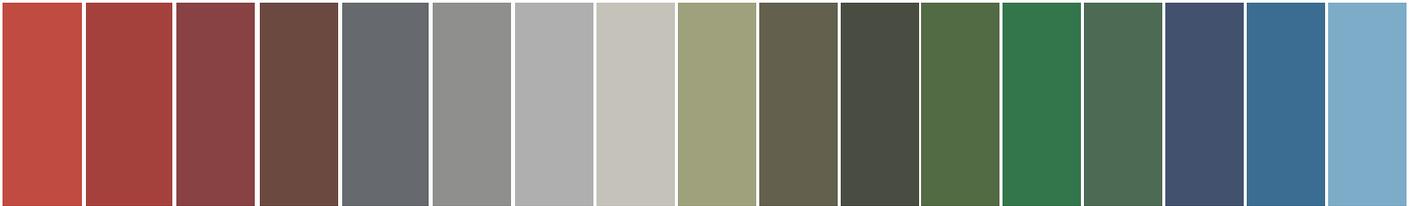
Teintes en toiture  
(ardoise, zinc, bac acier...)

Teintes en façade  
(enduits, joints...)

Teintes décors  
(encadrements, soubassements...)



Teintes menuiseries et fermetures  
(volets extérieurs, porte entrée, portail, menuiseries...)



Exemples de composition de façade, à partir des teintes proposées ci dessus





03

## AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Alors que dans les centres bourg le bâti vient en alignement avec la rue, dans les zones périphériques, le bâti neuf a tendance à structurer l'espace public par l'implantation de clôture, végétales ou non.

Le caractère de ces clôtures devient donc primordial dans la qualité de l'espace public et sa transition vers l'espace privé.

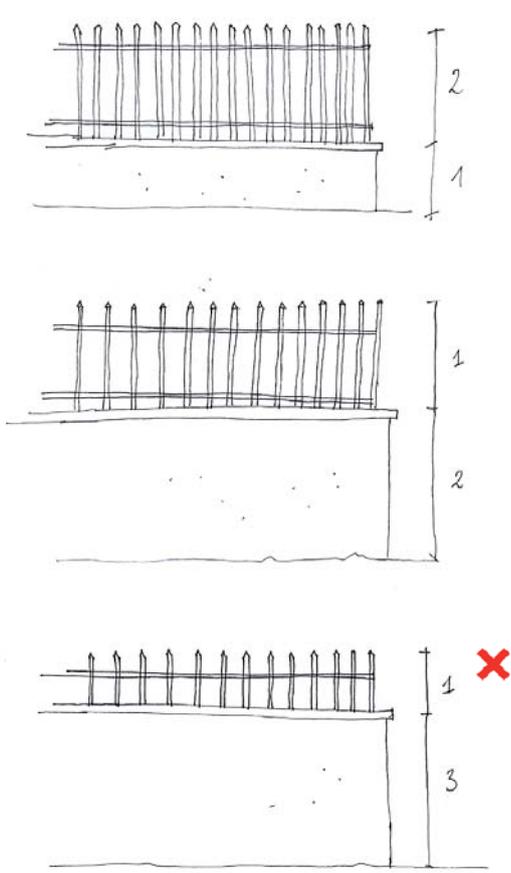
Encore une fois, il faut adapter la hauteur et la matérialité des clôtures en fonction de l'environnement. La clôture n'est d'ailleurs pas systématique.

L'implantation du bâti et les accès depuis l'espace public peuvent permettre de limiter sans clôturer.

LES CLÔTURES

Recommandations

- + Les accès aux lots, ou zones de stationnement, peuvent s'effectuer à l'avant de l'habitation tout en donnant l'impression que l'espace public se prolonge.
- + Privilégier les murs et murets dans les zones de bâti dense, proche du cœur de bourg pour bien structurer l'espace public, comme l'existant.
- + En zone plus rurale, opter plutôt pour des clôtures végétalisées, non opaques. S'inspirer de la végétation locale alentour.
- + Harmoniser les clôtures avec les matériaux utilisés en façade de la construction.
- + Les murs bahuts peuvent être en maçonnerie enduite dans les tons de pierre ou en pierre apparentes, surmontés d'une ferronnerie en grille ajourée ou en panneaux pleins, avec un accompagnement végétalisé.
- + Intégrer les boîtes aux lettres et coffrets de raccordement dans un ensemble, soit dans un muret soit dans les plantations.
- + La clôture n'est pas obligatoirement grillagée, elle peut être composée en traverses de bois. L'entrée d'un terrain peut également se faire par l'aménagement de jardin d'agrément ou de stationnement qui permettent de créer une distance avec l'espace public tout en conservant un espace ouvert et qualitatif.
- + La séparation avec l'espace public peut également se matérialiser avec l'implantation d'annexe en limite (voir chapitre implantation), qui vont donner une structure bâtie.



30



Exemple de disproportion entre le mur bahut et la palissade. Cette dernière en PVC blanc appauvrit la qualité de la clôture.



Exemple de portail industrialisé, qui ne s'intègre pas correctement avec la maison ni les murets en pierre. Portail au style «original», qui risque de se démoder avec le temps.

**Eviter :**

- Les clôtures trop opaques et trop hautes, qu'elles soient végétales ou non. Car elles apportent un effet couloir et parfois « patchwork », dans le cas d'une individualisation pour chaque lot, qui réduisent la qualité de l'espace public.
- Ne pas mélanger trop de matériaux différents.
- Les palissades en PVC, notamment blanc, sont à proscrire car elles dévaluent la qualité architecturale d'un ensemble bâti.
- Les haies de palmes taillées, trop opaque et dense sans lien direct avec l'environnement.
- Les portails seront de formes simples, dans des coloris simples. Il est important d'éviter les effets de mode avec des modèles design qui perdront de leur originalité dans quelques années.

#### Recommandations

+ Donner aux espaces privatifs un caractère piétonnier plutôt que routier, avec des matériaux naturels en accord avec le paysage.

+ On privilégiera des revêtements comme les stabilisés en sable ou gravillonné qui ont un aspect plus naturel.

+ Favoriser les revêtements perméables qui vont pouvoir absorber les eaux pluviales de manière homogène sur le terrain. De nouvelles techniques, comme les sols en gravillons+résine, sont très résistants et peuvent être une alternative à l'enrobé car absorbant.

+ Les dallages seront plutôt en pavés ou en bois.

+ Les cheminements pourront eux aussi être réalisés en dallage ou en gravillons dont les teintes reprendront les tonalités de la pierre (gris, beige...) ou en accord avec les matériaux employés pour la construction. Ils peuvent être posés sur mortier ou sable avec des joints engazonnés.

#### Eviter :

■ Une trop grande surface d'enrobé noir qui imperméabilise les sols et empêche de retenir les eaux pluviales de manière homogène sur le terrain. De plus, l'enrobage de couleur noir diminue la qualité des espaces en leur conférant un caractère viaire non destiné aux bâtiments d'habitation.

+ L'enrobé beige sera favorisé le cas échéant. Il pourra être couplé avec la mise en place de végétation ou de pavage en matériaux plus naturels.

■ Les revêtements imitations bois ou pierre ou encore les carrelages reprenant des motifs ou coloris plutôt destinés à l'intérieur. Excepté pour les terrasses.

