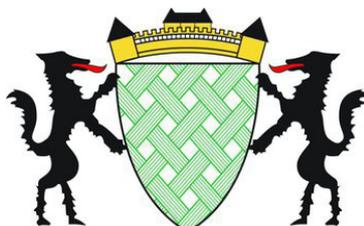


Dossier arrêté le 04 juillet 2024
Dossier approuvé le 26 juin 2025

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - Règlement littéral



Contact

Mairie de La Bouszac
13 rue du Mont Saint Michel
35 120 La Bouszac
Tél : 02 99 80 01 23
Email : mairie@laboussac.fr
<http://www.la-boussac.fr>


**Prigent
& Associés**

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| LEXIQUE | 3 |
| DISPOSITIONS GENERALES | 12 |
| I - CHAMP D'APPLICATION DU PLU..... | 13 |
| II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS | 14 |
| 1 - Dispositions d'ordre public du Règlement National de l'Urbanisme | 14 |
| 2 - Servitudes d'utilité publique (SUP) | 14 |
| 3 - Site archéologique..... | 15 |
| 4 - Orientation d'aménagement et de programmation | 18 |
| 5 - Périmètre de préemption | 18 |
| 6 - Lotissements..... | 18 |
| 7 - Aires de stationnement | 18 |
| 8 - Division | 19 |
| III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES | 20 |
| IV - ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS ET REGLES ALTERNATIVES | 22 |
| V - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES | 23 |
| 1 - Installations classées pour la protection de l'environnement | 23 |
| 2 - Risque inondation..... | 23 |
| 3 - Risque de mouvements de terrain..... | 23 |
| 4 - Risque sismique..... | 23 |
| VI - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES..... | 25 |
| 1 - Espaces boisés classés et alignement d'arbres classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme) | 25 |
| 2 - Éléments du paysage à préserver pour des raisons d'ordre écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme)..... | 26 |
| 3 - Plantation de haies à réaliser | 27 |
| 4 - Zone humide protégée..... | 27 |
| 5 - Cours d'eau à préserver et leur marge de recul..... | 27 |
| 6 - Routes départementales et marge de recul | 28 |
| 7 - Terrains cultivés et espaces non bâtis en zone urbaine..... | 29 |
| 8 - Bâti d'intérêt architectural ou patrimonial à préserver (article L.151-19 du code de l'urbanisme) | 29 |
| 9 - Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N (article L. 151-11-2ème du Code de l'urbanisme)..... | 29 |
| 10 - Emplacements réservés (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) | 30 |
| 11 - Linéaire commercial (article L.151-16 du Code de l'urbanisme)..... | 31 |
| 12 – CONE DE VUE A PRESERVER..... | 31 |
| 13 – CHEMIN PIETON PROTEGE | 31 |
| 14 – SECTEUR COMPORTANT DES OAP..... | 31 |
| 15 - SECTEUR DE MIXITE SOCIALE COMPORTANT DES OAP | 32 |
| VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX..... | 33 |
| 1 - Permis de démolir..... | 33 |
| 2 - Edification des clôtures..... | 33 |
| 3 - Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans | 33 |
| 4 - Ouvrages spécifiques..... | 33 |
| VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES | 34 |
| 1 - Qualité architecturale des constructions..... | 34 |
| 2 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | 35 |
| 3 - Performance énergétique et environnementale..... | 37 |
| 4 - Stationnement..... | 39 |

| | |
|---|------------|
| 4 - Equipements et réseaux | 41 |
| DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE..... | 44 |
| ZONE UC | 45 |
| UC1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE..... | 45 |
| UC2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET paysagerEs..... | 47 |
| UC3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 53 |
| ZONE UE | 54 |
| UE1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE..... | 54 |
| UE2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 56 |
| UE3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 62 |
| ZONE UA..... | 63 |
| UA1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE | 63 |
| UA2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 65 |
| UA3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 70 |
| ZONE US | 71 |
| US1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE | 71 |
| US2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 72 |
| US3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 78 |
| DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AU | 80 |
| ZONE 1AUe | 81 |
| 1AU 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE..... | 81 |
| 1AU 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 83 |
| 1AU 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 83 |
| DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE | 84 |
| ZONE A | 85 |
| A1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE | 85 |
| A2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 88 |
| A3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 93 |
| DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NATURELLE | 94 |
| ZONE N | 95 |
| N1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE..... | 95 |
| N2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 98 |
| N3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 101 |
| LES ANNEXES DU REGLEMENT..... | 102 |
| ANNEXE 1 : LISTE DES ESPECES INVASIVES | 103 |
| ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES BOCAGERES PRECONISEES..... | 105 |
| ANNEXE 3 : LE COEFFICIENT DE VEGETALISATION..... | 106 |
| ANNEXE 4 : LISTE DU PETIT PATRIMOINE PROTEGE | 109 |

LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles expliquent la manière dont les termes utilisés doivent être interprétés. Ce lexique reprend et complète les définitions du Lexique National de l'Urbanisme, instauré par le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Chaque terme suivi d'un astérisque signifie que celui-ci est expliqué dans le lexique à l'exception des termes : bâtiment, construction, et voie.

Abri pour animaux

Lieu de refuge pour les animaux permettant de les protéger, ainsi que leurs aliments, des intempéries. C'est une construction légère en bois sans fondation, facilement démontable et déconnectée des réseaux, qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. Ses caractéristiques doivent permettre un retour à l'état naturel du site.

Accès

Entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Acrotère

Rebord surélevé situé en bordure de toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité. Cet élément compte dans le gabarit enveloppe défini par le règlement.

Activités existantes

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

Affouillement du sol

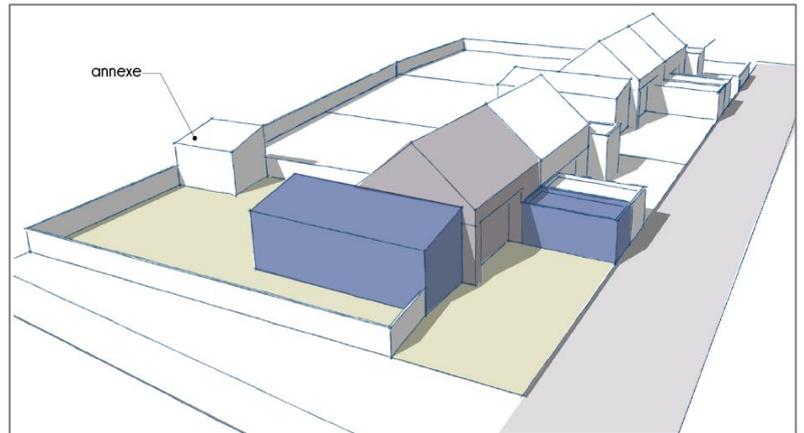
L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement, un alignement individuel, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite séparant le domaine public du domaine privé.

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 ne dispose pas d'accès direct avec la construction principale.



Attique

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1,50 m sur l'une des façades sur rue ou arrière. Cet élément compte dans le gabarit enveloppe défini par le règlement. L'attique ne constitue pas un élément de façade pour la ou les parties en retrait.

Bâtiment (Lexique National de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. La clôture comprend les piliers et les portails. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

Changement de destination

Le changement de destination a pour but de transférer tout ou parties des surfaces d'une construction identifiée dans une destination initiale définie aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme vers une autre destination.

Conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

En zone A et N, le changement de destination en habitation est interdit. Seuls les anciens bâtis agricoles d'intérêt patrimonial identifiés dans le règlement graphique peuvent changer de destination en habitation.

Comble aménageable

Le volume de toiture dont la base se situe au niveau du plafond du niveau inférieur. La surface de plancher du comble aménageable ne peut être supérieure à 50 % de la différence de surface de plancher entre celle du comble aménageable et celle du comble non aménageable.

Construction (Lexique National de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante (Lexique National de l'urbanisme)

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

Continuité du front bâti

Dans le cas où la largeur de la parcelle sur rue est inférieure à une vingtaine de mètres, une implantation en limite séparative adossée à une construction existante pourra être imposé si elle contribue à assurer la continuité du front bâti.

Cours d'eau

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

Destination des constructions

Les 5 destinations et 22 sous-destinations sont définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU. Il définit les destinations principales et les sous destinations auxquels fait référence le présent règlement. Le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme vient modifier et apporter des éléments de précision sur ces sous-destinations.

Conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le tableau ci-après récapitule les définitions de ces sous-destinations, auquel fait référence le présent règlement.

| Exploitation agricole et forestière | |
|-------------------------------------|--|
| Exploitation agricole | Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Exemples : vente à la ferme, brasserie, méthaniseur... etc. |
| Exploitation forestière | Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Exemples : maisons forestières, scieries... etc. |
| Habitation | |
| Logement | Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre les maisons individuels et immeubles collectifs, les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du |

| | |
|---|---|
| | tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts. |
| Hébergement | Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre également les résidences étudiantes avec service para-hôtelier, les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). |
| Commerce et activité de services | |
| Artisanal et commerce de détail | Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (drive client). Exemples : les épiceries, les hypermarchés, les salons de coiffure... etc. |
| Restauration | Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. N'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. |
| Commerce de gros | Constructions dédiées à la présentation et à la vente de biens entre professionnels. Exemples : enseigne METRO, grossistes... etc. |
| Activité de service avec l'accueil d'une clientèle | Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Exemples : profession libérale (avocat, architecte, médecin...), les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées... etc. |
| Cinéma | Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. |
| Hôtels et autres hébergements touristique | Comprend les hôtels ainsi que toutes les constructions destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée. Comprend également les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping... etc. |
| Equipements d'intérêt collectif et service publics | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales publiques ou privées investies d'une mission de service public. Exemples : préfecture, mairie, gendarmerie, caserne des pompiers, URSSAF, SNCF, RATP, régie de transports public... etc. |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Exemples : les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité... etc. Comprend également les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. |

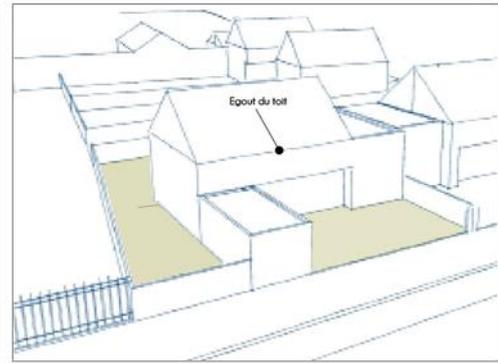
| | |
|--|---|
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Exemples : crèche, maternelle, lycée, enseignements supérieurs, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés... etc. |
| Salles d'art et de spectacles | Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Exemples : les salles de concert, les théâtres, les opéras... etc. |
| Equipements sportifs | Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Exemples : stade de foot, piscines municipales, les gymnases... etc. |
| Autres équipements recevant du public | Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Exemples : salles polyvalentes, maisons de quartier, locaux pour assurer la permanence d'un parti politique, syndicat, association, aires d'accueil des gens du voyage... etc. |
| Lieux de culte | Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | |
| Industrie | Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Les activités artisanales sans vitrine entrent dans cette catégorie. Exemples : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture... etc. |
| Entrepôt | Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données (data center). |
| Bureau | Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place. |
| Centre de congrès et d'exposition | Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Exemples : centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths... etc. |

Emprise publique

Se référer à la définition : « voies et emprises publiques ».

Egout du toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

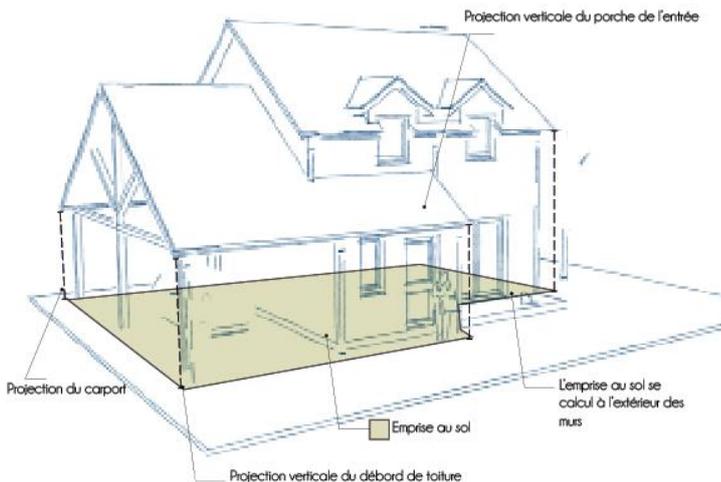


Emplacement réservé

Souvent pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Emprise au sol (Lexique National de l'urbanisme)



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

Espace libre

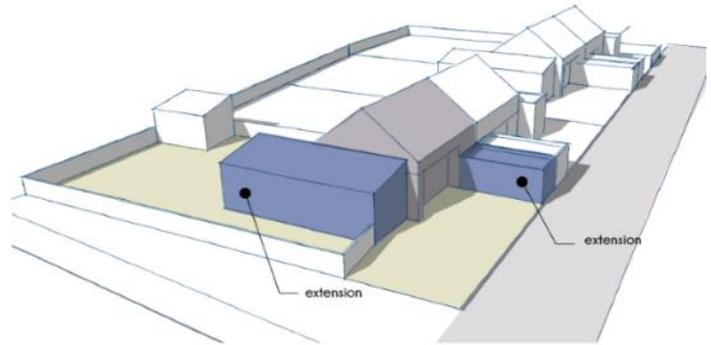
Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Exhaussement du sol

Elévation du niveau du sol par l'apport de terre. L'extraction de terres doit faire l'objet d'une autorisation si la hauteur est supérieure à 2m sur 100m².

Extension (Lexique National de l'urbanisme)

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



Façade (Lexique National de l'urbanisme)

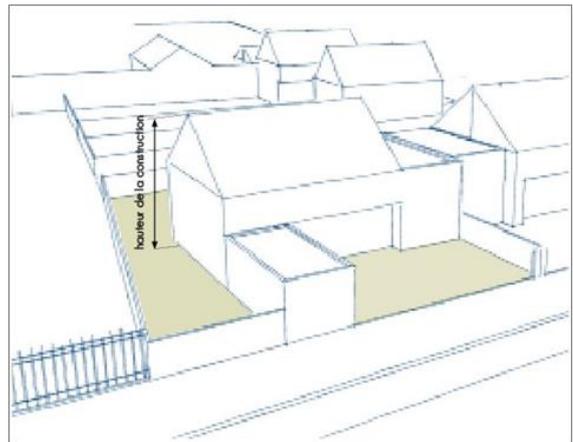
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur (Lexique National de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Limites séparatives (Lexique National de l'urbanisme)

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

Local accessoire (Lexique National de l'urbanisme)

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

Logement de fonction

Logement dont la présence de l'agriculteur est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement locatif social

Sont considérés comme logements sociaux :

- Catégorie A : les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et financé par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), ou par les financements qui leur seront substitués.
- Catégorie B : les logements locatifs « abordables » financés par un PLS (Prêt Locatif Social) ouvert aux particuliers et aux opérateurs privés.

Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent Règlement. Au-delà d'une certaine surface (10 m²), et en fonction de ses caractéristiques (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), une piscine peut être soumise à déclaration préalable ou permis de construire.

Elle se compose d'un bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade ainsi que l'ensemble des installations qui entourent ce bassin.

Selon sa localisation sur la parcelle et son lien avec l'habitation, une piscine sera considérée comme une extension de l'habitation ou comme une annexe.

Plantation

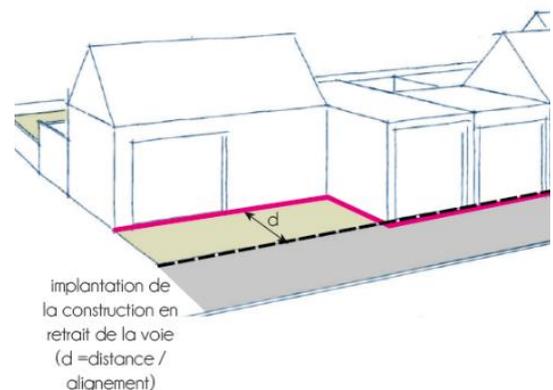
Une plantation désigne un arbre, arbuste, arbrisseau. Il peut s'agir d'une haie de végétaux, d'un bosquet, d'un arbre isolé comme d'un massif. Ne sont donc pas considérés comme plantation les vivaces, la pelouse...etc.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des combles non aménagés... etc.

Recul ou retrait

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement en tout point à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).



Réhabilitation ou rénovation d'un bâtiment

Vont constituer des travaux de réhabilitation ou rénovation de bâtiment toutes opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée. Les travaux de réhabilitation ont pour objectif la conservation de l'état général du logement, sans dénaturer son caractère historique, ou architectural, et sans destruction du bien. Les travaux de rénovation vont consister au remplacement des matériaux ou des parties endommagées du bâtiment. Dans les deux cas, il n'y a pas de destruction totale du bien.

Ripsisylve

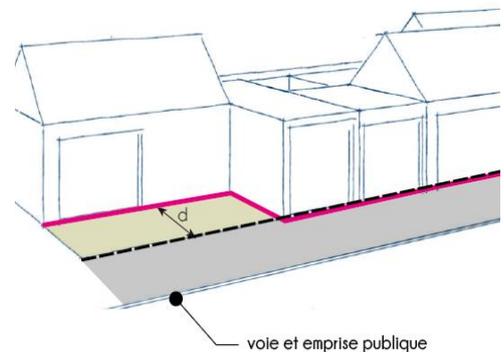
On appelle ripisylve la végétation qui borde les cours d'eau naturels ou artificiels. Elle se caractérise par une végétation broussailleuse, arbustive ou arborée propre aux rives des cours d'eau (saules, aulnes, frênes, noisetiers, aubépines... Les bouleaux ne sont pas adaptés aux berges des cours d'eau). La ripisylve comporte de nombreux intérêt pour l'écologie des cours d'eau et doit en conséquence, être préservé et entretenue.

Unité foncière

Est considérée comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

Voies ou emprises publiques (Lexique National de l'urbanisme)

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.



DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales du règlement littéral sont les règles du PLU qui s'appliquent à toute les zones du PLU.

Il convient dans un premier temps, pour le porteur de projet, de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En second temps, le projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la **pièce n°3**.

I - CHAMP D'APPLICATION DU PLU

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

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Par principe, les règles littérales applicables à toutes les zones s'appliquent sur tout le territoire sauf si les règles spécifiques d'une zone précisent ou remplacent une ou plusieurs règles littérales communes.

Les règles du présent règlement littéral s'appliquent en complémentarité avec le règlement graphique. Sur le règlement graphique, sont délimités les contours des différentes zones du PLU dans lesquelles s'appliquent les règles édictées par le règlement littéral. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

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

II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL DE L'URBANISME

Indépendamment des règles prévues par le PLU, certaines règles spécifiques du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'opposent au pétitionnaire lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols. Ces règles sont les suivantes :

- la protection de la salubrité et de la sécurité publiques (R.111-2) ;
- la protection des sites ou vestiges archéologiques (R.111-4) ;
- la protection de l'environnement (R.111-26) ;
- la protection des lieux environnants (R.111-27).

2 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R 151-51 et suivants du code de l'urbanisme. Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU.

Réseau public de Transport d'Electricité (Servitude I4)

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect de la réglementation, notamment l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Sur le territoire de la Boussac est implanté un ouvrage du réseau public de transport d'électricité. Il s'agit de :

LIAISON 225kV NO 1 LAUNAY-RANCE-POSTE

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, ces ouvrages électriques sont affectés d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) annexée au PLU (servitude I4).

Ci-après, les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux de RTE chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de La Boussac :

**RTE – Groupe Maintenance Réseaux Bretagne
ZA de Kerourvois Sud 29556
QUIMPER CEDEX 09**

Site inscrit et monument historique

Dans le périmètre de protection des monuments historiques (500 mètres de rayon autour des monuments historiques), tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé. Le **domaine du château de Landal** est un site inscrit protégé aux titres des articles L.341-1 et suivant du code de l'environnement.

Captage d'eau potable

L'arrêté préfectoral du 27 octobre 2005 déclare d'utilité publique les **périmètres de protection de la prise d'eau de Landal** sur la commune de La Boussac. Une partie de la commune est concernée par les périmètres de protection éloigné et rapproché. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2005, figurant en annexe du PLU, prévalent sur le règlement du PLU.

3 - SITE ARCHEOLOGIQUE

Les secteurs de sites archéologiques figurent en annexe du PLU pour la bonne information du public.

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.

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 autorités compétentes peuvent prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Article L.522-5 du Code du patrimoine**

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

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

- **Article L.522-4 du Code du patrimoine**

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

- **Article L.531-14 du Code du patrimoine**

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

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. »

Le service administratif compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne en matière d'archéologie 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**

4 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle. Les opérations d'ensemble proposées sur les secteurs concernés devront tendre vers la densité affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

5 - PERIMETRE DE PREEMPTION

Conformément à la délibération du conseil communal prise concomitamment à l'approbation du PLU, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

6 - LOTISSEMENTS

Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les PLU.

Article L. 442-14 : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

7 - AIRES DE STATIONNEMENT

Les articles L 111-19, L 151-31 à L 151-37 du code de l'urbanisme s'appliquent. Ces articles concernent notamment les aires de stationnement attachés aux logements locatifs sociaux, aux surfaces commerciales et salles de cinéma soumis à autorisation, les hébergements pour personnes âgées... etc.

En application de l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les aires de stationnements extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m² doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Cette obligation ne s'applique pas :

- Lorsque des contraintes techniques, de sécurité et environnementales ne permettent pas l'installation des dispositifs.
- Lorsqu'il n'est pas possible de se conformer à l'obligation dans des conditions économiquement acceptables (notamment du fait des contraintes susmentionnées) ;
- Lorsque le parking est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa surface.

8 - DIVISION

L'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« 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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

En cas de lotissement ou de division foncière, les règles des articles suivants sont appréciées à l'issue de la division foncière (application à l'échelle de chaque lot après division).

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

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

4 catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines qu'elles représentent :

- La zone **Uc** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel du bourg.
- La zone **Ue** est une zone urbaine, en densité moyenne, où les constructions sont plus récentes que dans les parties anciennes du bourg et implantées en ordre discontinu, en retrait de l'alignement*, sur des parcelles plus vastes.
- La zone **Ua** est une zone urbaine accueillant des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...)
- La zone **Us** est une zone urbaine accueillant des équipements de service, publics ou privés : équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs...

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

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

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

Une zone AU peut être ouverte directement à l'urbanisation. Il s'agit de la zone **1AUe** qui correspond à la future zone d'habitat, située en extension urbaine.

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

Des zones **AH1** et **AH2**, secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont identifiés au sein de cette zone pour permettre certaines activités. Les projets nécessitant des STECAL sont détaillés plus précisément en annexe du PLU.

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

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

1 catégorie de zone naturelle existe sur la commune :

La zone **N** est un espace naturel protégé en raison de son paysage remarquable, d'éléments écologiques reconnus ou de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux, zones humides ou périmètre de captage d'eau potable. Elle bénéficie d'une protection stricte. Seuls certains ouvrages spécifiques et les extensions des bâtiments existants sont autorisés sous conditions.

IV - ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS ET REGLES ALTERNATIVES

En application des dispositions de l'**article L.152-3 du code de l'urbanisme**, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, et autorisées par **décision motivée** de l'autorité compétente.

Les règles générales peuvent être assorties de **règles alternatives** qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

V - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

1 - INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, l'environnement...etc.

Elles sont règlementées aux articles L.511-1 à L.511-2, et R.511-9 à R.517-10 du code de l'environnement qui détermine notamment un **périmètre d'éloignement à respecter entre l'exploitation nuisible et les habitations**, suivant le classement de l'ICPE.

A ce titre, et au regard de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, les nouveaux bâtiments d'élevage doivent respecter une distance d'éloignement de 100 mètres par rapport aux habitations occupées par des tiers.

La priorité est donnée à la préservation de l'activité agricole à l'intérieur des périmètres d'exploitation de 100 m autour des bâtiments d'exploitation. Ainsi, dans ce périmètre :

- Les changements de destination des bâtiments ne sont pas possibles, dans le but de ne pas réintroduire de tiers et de compromettre l'activité agricole.
- Les extensions des habitations de tiers déjà existantes restent possibles, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations.
- La construction d'annexes* aux habitations de tiers déjà existantes reste possible, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments de tiers et l'exploitation agricole.

2 - RISQUE INONDATION

La Commune de la Boussac n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Néanmoins, l'**Atlas des zones inondables** reporté en annexe du PLU apporte une connaissance sur un espace potentiellement inondable dans lequel des crues exceptionnelles peuvent se produire.

3 - RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de La Boussac est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (**Cf. Annexe 8 du PLU**). En application de l'article 68 de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN), est prévu la réalisation d'études géotechniques pour identifier avant tout projet de construction, la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.

4 - RISQUE SISMIQUE

Le risque sismique est un risque naturel majeur, au sens où les effets d'un tel événement peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société.

La région Bretagne est classée en zone d'aléa de niveau 2, soit en zone d'aléa faible. Ce classement a été arrêté par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds effectués sur les bâtiments de catégorie IV (I- article R563-5 du code de l'environnement).

VI - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les règles présentées ci-dessous sont relatives aux prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage. Elles s'appliquent à toutes les zones.

1 - ESPACES BOISES CLASSES ET ALIGNEMENT D'ARBRES CLASSES (ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés, et les alignements d'arbres classés, les dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains ou éléments en « Espace Boisé Classé » 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

La création de voies d'accès* dans un secteur situé en EBC est interdite.

Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition :

- D'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- De ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

2 - ÉLÉMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER POUR DES RAISONS D'ORDRE ECOLOGIQUE (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le PLU identifie, au titre du L.151-23 du code l'urbanisme des éléments du paysage représentant un intérêt écologique particulier.

En dehors des travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi paysage), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Aucune activité ne doit compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

Pour chaque projet, il sera recherché et appliqué la séquence ERC (Eviter Réduire Compenser) comme défini au sein du Code de l'environnement. Pour des motifs de préservation de la qualité paysagère des lieux, d'équilibre environnemental, de préservation de la biodiversité du quotidien, la conservation de haie ou d'arbres pourra être exigée. **Toute suppression d'élément bocager ou d'arbre classé devra être dûment motivée.**

Les haies végétales, composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les ripisylves* sont à conserver et à entretenir de manière à préserver la qualité des cours d'eau, lutter contre les inondations et protéger les berges contre l'érosion.

La suppression inévitable d'un ou plusieurs éléments du paysages repérés au plan graphique, donnera lieu à une **compensation par son auteur**, selon les règles suivantes :

| | <i>Destruction</i> | <i>Compensation</i> |
|--|--------------------|---------------------|
| Haie | 1 ml | 2ml |
| Alignement d'arbre ou arbre isolé | 1 arbre | 2 arbres |
| Boisement | 1 m ² | 2 m ² |

1 ml = 1 mètre linéaire

Constitue **une haie**, une entité végétale linéaire de 10 mètres de large maximum et présentant soit une strate arbustive (avec ou sans autres strates des végétation), soit une strate arborée mais qui doit être doublée d'une strate arbustive (arbustes et/ou broussailles).

Constitue **un boisement**, ou un bois, selon la classification de l'Institut Géographique National, une surface de plus de 0,5 ha, composée d'arbres pouvant atteindre 5 m de hauteur à maturité in situ avec un couvert boisé d'au moins 10 %.

Constitue un **alignement d'arbres**, une entité végétale linéaire constituée exclusivement d'une strate arborée d'essences de haut jet (chênes, peupliers, frênes, etc.). Si une strate arbustive existe (arbustes ou broussailles) alors l'entité répond à la définition d'une haie.

3 – PLANTATION DE HAIES A REALISER

Sur les linéaires tracés, toute opération de construction ou d'aménagement située en tout ou partie sur une unité foncière concernée par la prescription graphique doit intégrer la plantation d'une haie sur l'emplacement désigné.

La haie doit être composée majoritairement d'essences locales adaptées au sol et au climat, et être à caractère majoritairement caduc ou mixte (feuillus / persistants). Les haies mono-spécifiques, de type conifères en alignement (ex : thuyas, cyprès de Leyland), sont interdites. La haie doit favoriser la biodiversité (nidification, déplacement des espèces), l'infiltration des eaux et l'intégration paysagère des constructions.

4 - ZONE HUMIDE PROTEGEE

Dans les zones humides repérées, est interdit toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement* ou exhaussement* du sol.

Il est possible, dans les zones humides, d'y réaliser, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- 1) Des travaux d'entretien et de gestion, nécessaire au maintien des caractéristiques de la zone humide ;
- 2) Des installations, ouvrages et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), dans la mesure où des impossibilités techniques les empêchent d'être réalisés ailleurs ;
- 3) Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

5 - COURS D'EAU A PRESERVER ET LEUR MARGE DE RECUL

Les protections ci-après s'appliquent à tous les cours d'eau*, y compris ceux qui auraient pu être omis dans les inventaires. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

Toute nouvelle construction, annexe* ou extension* sont interdites à moins de 20 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdit. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements* et affouillements* liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;

- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol* initiale.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

6 - ROUTES DEPARTEMENTALES ET MARGE DE REcul

Les marges de recul s'appliquent aux routes départementales dans les **zones hors agglomération**. Sont distinguées, en fonction de la classification des voies et en application du règlement de la voirie départementale, les marges de recul applicables aux constructions à usage d'habitation, des autres usages.

Classification des voies départementales de la Boussac où s'appliquent le règlement de la voirie départementale :

| Routes départementales | Classement | Marges de recul à partir de l'axe de la voie | |
|------------------------|-------------|--|---------------|
| | | Usage d'habitation | Autres usages |
| RD 576 | Catégorie D | 25m | 25m |
| RD 155 | Catégorie B | 75m | 75m |
| RD 4 | Catégorie D | 25m | 25m |
| RD 285 | Catégorie D | 25m | 25m |
| RD 87 | Catégorie D | 25m | 25m |

Aucune construction ou partie de construction ne doit être implantée en deçà de cette limite. Ces marges de recul s'appliquent en dehors des agglomérations au sens de l'article R 110-2 du code de la route.

Toutefois, le long de ces 5 voies, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment lorsque les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, antennes, etc...) ;
- S'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.
- Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux ;

7 - TERRAINS CULTIVES ET ESPACES NON BATIS EN ZONE URBAINE

Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques repérés au titre de l'article L. 151-23, 2^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Seuls les abris de jardin ou les constructions légères, sans fondation, d'une emprise au sol* maximale de 10 m², destinés à leur gestion ou à leur mise en valeur sont autorisés.

L'entretien des sujets, (taille, émondage, élagage, enlèvement des arbres chablis et morts, recépage) est autorisé et n'est pas soumis à déclaration préalable.

8 - BATI D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL A PRESERVER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage et des 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 et architectural sont identifiés au règlement graphique.



Ces **éléments bâtis de caractère patrimonial** correspondent soit à des constructions singulières à l'échelle locale, soit à des constructions les plus représentatives d'une typologie locale. Il s'agit d'édifices non dénaturés ayant conservé une cohérence architecturale de la façade* et des décors. Pour ces **bâtiments d'intérêt patrimonial à préserver** :

- La conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril ;
- La démolition des éléments bâtis de faible qualité est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en façade* ou en toiture, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés.
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti devra faire l'objet d'un permis de démolir.



Des **éléments du petit patrimoine** sont identifiés au PLU, pour lesquels la conservation ou restauration de la totalité de l'élément est imposée. **L'annexe 4 du règlement** dresse la liste des éléments protégés.

9 - BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A ET N (ARTICLE L. 151-11-2EME DU CODE DE L'URBANISME)

Les anciens bâtiments agricoles, antérieurs au XX^e siècle, de caractère patrimonial, en pierre ou en terre, peuvent être identifiés dans le PLU comme des bâtiments susceptibles de changer de destination en habitation, et répertoriés en annexe du PLU.

Ces bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2ème du code de l'urbanisme. La demande de changement de destination* de ces bâtiments sera soumise à l'avis conforme de :

- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole,
- La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, en zone Naturelle, lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour ces bâtiments repérés au règlement graphique :

- La conservation partielle des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril ;
- La démolition partielle des éléments bâtis de qualité est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.

Toute intervention et tous travaux sur ces bâtiments identifiés aux plans graphiques du P.L.U. :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles
- Doivent en priorité respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

10 - EMBLEMES RESERVES (ARTICLES L.151-41-1° A 3° ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques donne les précisions sur la destination de chacune de ces réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé* par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé* d'acquiescer son terrain dans les 2 ans suivant l'approbation du PLU.

11 - LINEAIRE COMMERCIAL (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

Des dispositions spécifiques sont prévues pour l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale du centre-ville.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce ou au service, vers du logement ou un autre usage est interdit sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade* sur rue.

12 – CONE DE VUE A PRESERVER

En application du L151-19 du code de l'urbanisme, des vues sur le paysage sont préservées. Dans ces secteurs, tout projet de construction, d'extension ou de reconstruction devra respecter les règles suivantes :

- Aucune construction ou installation ne peut être implantée dans l'emprise du cône de vue si elle est de nature à altérer la qualité ou la lisibilité de la perspective protégée.
- La hauteur des constructions, y compris les équipements techniques ou cheminées ne devront pas être de nature à altérer la qualité ou la lisibilité de la perspective protégée
- L'application stricte de ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou à l'installation d'équipements publics d'intérêt général, pour lesquelles, une bonne intégration paysagère devra être garantie.

13 – CHEMIN PIETON PROTEGE

Il est interdit de couper la continuité des chemins et des rues identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme (même si des interdictions de certains modes de déplacement peuvent exister). Les chemins identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ne doivent être ni cimentés ni bitumés, et les travaux réalisés à leurs abords ne devront pas compromettre l'ouverture et la continuité de ces itinéraires.

14 – SECTEUR COMPORTANT DES OAP

Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Elles sont précisées en pièce n° 3 du PLU. Il y a trois secteurs d'OAP :

- L'OAP n°1 - Chemin du vieux presbytère Sud – Secteur à vocation d'habitat en extension urbaine ;
- L'OAP n°2 – Chemin du vieux presbytère Nord – Secteur à vocation d'habitat en densification de la zone urbaine ;
- L'OAP n°3 - Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte.

Dans ces secteurs, les orientations et prescriptions indiquées en pièce n°3 du PLU (OAP sectorielles) s'appliquent dans un rapport de compatibilité, de manière complémentaire au présent règlement.

15 - SECTEUR DE MIXITE SOCIALE COMPORTANT DES OAP

En application de l'article L. 151-15 et R 151-38 (3°) du Code de l'Urbanisme, le PLU définit des secteurs de mixité sociale identifiés sur les documents graphiques. Pour toute opération de plus de 12 logements, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 30% de logements locatifs sociaux*. Pour toute opération de 30 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession aidée.

Ces secteurs sont également concernés par une OAP sectorielle. Ainsi, les orientations et prescriptions indiquées en pièce n°3 du PLU (OAP sectorielles) s'appliquent au projet, de manière complémentaire au présent règlement.

VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

1 - PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R 421-28, doivent être précédés d'un permis de démolir tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, est soumise à autorisation de démolir toute démolition de construction sur la commune.

2 - EDIFICATION DES CLOTURES

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

3 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

4 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri pour arrêt de transports collectifs...).
- De certains ouvrages exceptionnels (clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1 - QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La forme architecturale contemporaine est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Pour rappel, toute intervention et tous travaux sur les bâtiments identifiés aux plans graphiques du P.L.U. :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles ;
- Doivent en priorité respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Le niveau rez de chaussée de la construction ne pourra excéder 0.30m par rapport au sol naturel. Les buttes artificielles autour des constructions sont interdites. Les mouvements de terre prendront l'aspect le plus naturel possible. Lorsque le terrain présente des pentes, la cote hauteur est prise au milieu de chaque façade* ou section de façade.

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Extension*, annexe* et réhabilitation de l'existant

En cas d'extension* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,

- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades et matériaux

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Dans le cadre des constructions mitoyennes, la cohérence entre les deux projets sera étudiée avec soin.

Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'aspect général du paysage.

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les enduits à base de matériaux naturels (chaux...) sont recommandés. Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites.

Toiture

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages*.

Le bâti ancien en pierre et en terre sera couvert en ardoise ou autre matériau d'apparence similaire.

L'utilisation de la tuile ou autres types de matériaux de couleur rouge, est proscrite.

Pour les zones UC, seules les toitures à pans sont autorisées : un pan minimum pour appentis et extensions* ; deux pans pour les constructions principales.

Les toitures terrasses, qui peuvent être végétalisées, les toitures à une pente ou les toitures courbes pourront être autorisées sur des volumes complémentaires et pour les annexes*.

Éléments techniques, antennes et pylônes

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera noire ou sombre et non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

2 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Ils devront respecter un coefficient de végétalisation* au moins égal à 60% de la surface de cet espace libre, dont 30% en pleine terre.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets, ainsi qu'aux abords des routes.

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales (cf. annexe 2 du règlement). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

Toute opération d'une superficie supérieure à 1,5 hectare devra comporter 10% d'espaces libres* (incluant les zones humides le cas échéant), dont au moins 400 m² d'un seul tenant. Ces espaces libres devront intégrer des espaces verts pouvant accueillir des aménagements liés à la gestion des eaux et à la maîtrise du ruissellement, intégrés au paysage. Ils devront respecter un coefficient de végétalisation* au moins égal à 60% de la surface de cet espace libre, dont 30% en pleine terre.

Un aménagement de loisirs ou d'agrément de type aire de jeux ou parcours de santé devra être réalisé. En cas d'impossibilité liée à la présence de zones humides, un aménagement adapté devra être proposé.

Le recours aux espèces invasives de priorité 1 et 2 est interdit (cf. annexe 1 du règlement).

Coefficient de végétalisation sur l'ensemble de la zone urbaine

Dans certains secteurs, un coefficient de végétalisation est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

Le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces éco-aménageables, pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré. La surface éco-aménageable d'un terrain comprend les espaces favorables à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales.

La pondération selon la nature du terrain et l'application du coefficient de végétalisation au terrain est détaillée en annexe 3 du règlement.

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet ne doit pas aggraver le coefficient de végétalisation existant. Il peut améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m², il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Les projets sur les secteurs concernés devront respecter les coefficients de végétalisation suivants :

Pour les zones UC : 10 % de surface éco-aménageable.

Pour les zones UA : 20 % de surface éco-aménageable.

Pour les zones US : 30% de surface éco-aménageable.

Pour les zones UE, le coefficient de végétalisation se détermine en fonction de la surface du terrain :

Dans les opérations d'aménagement, tout espace libre devra respecter un coefficient de végétalisation* au moins égal à 60% de la surface de cet espace libre, dont 30% en pleine terre.

| Pour les zones UE | | |
|--------------------|-------------|-------------------------------|
| Surface de terrain | | Coefficient de végétalisation |
| MIN (en m2) | MAX (en m2) | |
| < ou = à 150 | 300 | 20 % |
| 301 | 700 | 40 % |
| 701 | 1 000 | 50 % |
| > ou = à 1 001 | | 60 % |

Le coefficient de végétalisation* ne s'applique pas aux :

- Extensions* et/ou annexes* d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m2
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

3 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les constructions neuves, les logements traversant et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant.

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au sens du décret n°2023-173 du 8 mars 2023.

En application de l'article 41 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, toutes « constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, aux hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, aux bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires » ; toutes « constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol » ; toutes extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment concernés, ainsi que toutes rénovations lourdes sur un parc de stationnement non couvert, de plus de 500 mètres carrés, associé aux bâtiments ou aux parties de bâtiments mentionnés ci-dessus, devront intégrer en toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,

- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30cm maximum peut être autorisé sur :

- L'alignement* des voies publiques ou privées et des emprises publiques si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50m le cheminement piéton ;
- Les règles de recul prévues par le règlement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publique.

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé* destiné à de la voirie, ce débord d'isolation thermique par l'extérieur et de dispositif d'amélioration de la performance énergétique est interdit.

4 - STATIONNEMENT

Stationnement véhicule

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement pour véhicule équivaut 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres, ...) et préservant les fonctions écologiques des sols. Toute création ou réaménagement d'une aire de stationnement devra respecter un coefficient de végétalisation égal à 40% de la surface du terrain aménagé (**Cf Annexe 3 du présent règlement**). A ce titre, les aménagements ménageant une place au végétal (bandes de roulement, pavés enherbés, pavés non jointoyés, terre-pierre...) sont encouragés.

Respectivement à l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant une emprise au sol* au moins égale à 500 mètres carrés et entrant dans le champ d'application de cette loi doivent intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnements extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m², hors exceptions prévues par la loi, doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Dans les zones urbaines, un nombre de places de stationnement est exigé pour toute nouvelle construction de la manière suivante :

| Zones UC, UE, UA et US | |
|---|---|
| Constructions à usage d'habitation collective | 1,5 places par logement |
| Constructions à usage d'habitation individuelle | 2 places de stationnement |
| Constructions à usage commercial | 1 place pour 25m ² de surface de plancher* |
| Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics | 1 place pour 40 m ² de surface de plancher* |
| Constructions à usage artisanal | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher* S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires. |

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Pour une construction existante*, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration* ou le changement de destination* de cette construction entraîne une augmentation :

- soit de la surface de plancher des bâtiments autres que les habitations de plus de 30m²
- soit de la capacité d'accueil ou du nombre de classe (dans le cas d'un équipement d'enseignement),
- soit du nombre de logements pour la sous-destination Logement,
- soit du nombre de chambres pour la sous-destination Hébergement.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées:

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

La mutualisation des places de stationnements sera recherchée. En cas de stationnements mutualisés, le nombre de places de stationnement exigé pourra être réduit.

La suppression de places de stationnement d'un logement individuel devra être compensée par l'aménagement d'un nombre équivalent d'emplacements ouverts sur le terrain.

Si les besoins de stationnement s'avèrent moins importants, le pétitionnaire devra le démontrer dans la demande et l'autorité compétente pourra autoriser une réduction du nombre de places imposé.

Stationnement des véhicules électriques et hybrides

En application de l'article L151-31 le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés est réduit de 15 % si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sont mis en place dans le projet.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Stationnement deux-roues non motorisés

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, cet espace sera d'une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher*.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière* que le bâtiment.

4 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès* et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

3. Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions*, le porteur de projet devra démontrer dans le dépôt de sa demande d'urbanisme :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de rétention, noues...etc.).

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

4. Réseaux électriques et gaz

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

5. Réseaux divers (téléphone, télédistribution, éclairage public...)

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

6. Gestion des déchets

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE

Les règles spécifiques à la zone urbaine complètent ou se substituent aux dispositions générales, présentées au titre précédent.

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

4 catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines qu'elles représentent :

- La **zone UC** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel du bourg.
- La **zone UE** est une zone urbaine, en densité moyenne, où les constructions sont plus récentes que dans les parties anciennes du bourg et implantées en ordre discontinu, en retrait de l'alignement*, sur des parcelles plus vastes.
- La **zone UA** est une zone urbaine accueillant des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...)
- La **zone US** est une zone urbaine accueillant des équipements de service, publics ou privés : équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs...

ZONE UC

La zone UC correspond au centre traditionnel du bourg de la Boussac. Elle se caractérise par du bâti ancien, une urbanisation dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, à l'alignement*.

UC1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations et sous-destinations

| 5 Destinations | 22 Sous-destinations | Autorisation |
|---|--|-----------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | NON |
| | Exploitation forestière | NON |
| Habitations | Logement | OUI |
| | Hébergement | OUI |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Sous conditions |
| | Restauration | OUI |
| | Commerce de gros | NON |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | OUI |
| | Hébergement hôtelier et touristique | OUI |
| | Cinéma | OUI |
| Equipements d'intérêt collectif et service publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | OUI |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | OUI |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | OUI |
| | Salles d'art et de spectacles | NON |
| | Equipements sportifs | NON |
| | Autres équipements recevant du public | OUI |
| | Lieux de culte | OUI |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | Sous conditions |
| | Entrepôt | NON |
| | Bureau | OUI |
| | Centre de congrès et d'exposition | NON |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | NON |

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation. Les constructions à sous-destination de « commerce de détail » sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 300m² de surface de plancher.
- Les affouillements* et les exhaussements* de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ;
- Les dépôts de véhicule(s) ;
- La construction de dépendances ou d'annexes* avant la réalisation de la construction principale.
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitat, de commerce et d'artisanat, de services sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les constructions à sous-destination d'industrie, sous réserve de ne pas dépasser 100m² de surface de plancher.
- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux ;
- Les extensions* des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement ;
- La construction d'annexe(s)*, sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de surface cumulée par unité foncière* (hors piscine), à la date d'approbation du PLU ;
- Les vérandas attenantes aux habitations existantes, sous réserve qu'elles s'intègrent au bâti existant
- Les travaux d'aménagement, d'extension* et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- L'installation de piscine* supérieure à 30 m² est interdite.

Mixité fonctionnelle et sociale

En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce, service, vers du logement ou un autre usage est interdite sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade* sur rue.

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au plan de zonage, au titre des articles L. 151-15 et R 151-38 (3°) du Code de l'Urbanisme, le règlement (repris dans les OAP) définit un objectif de mixité sociale. Pour toute opération de plus de 12 logements, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 30% de logements locatifs sociaux*. Pour toute opération de 30 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements locatifs sociaux* et 15% d'accession aidée.

Lorsqu'une succession d'opérations différentes sont réalisées sur des unités foncières contigües, la part de logements sociaux peut être répartie différemment sur chaque unité foncière* tant que les objectifs définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont atteints à l'échelle de l'assiette foncière de la zone.

UC2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

Densité

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 900 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- La possibilité de créer un accès* indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique

REGLES GENERALES

Les constructions et leurs extensions*, ainsi que les annexes* seront implantées à l'alignement* ou à deux mètres au moins de l'alignement ou de la limite de propriété en cas de voie privée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques* ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

REGLES ALTERNATIVES

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement*, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- Des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de parcelles jouxtant plusieurs voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou voies piétonnes, espaces verts et autres emprises publiques.
- Dans ce cas, l'implantation devra respecter la règle sur au moins un des voies ou emprises, dans le souci du meilleur ordonnancement des bâtiments par rapport à l'environnement proche.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

REGLES GENERALES

Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit* ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 2 mètres.

L'implantation des annexes* devra se faire soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 m.

REGLES ALTERNATIVES

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions* de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.

Implantation des constructions par rapport aux éléments préservant les continuités écologiques

Toute nouvelle construction, annexe* ou extension* sont interdites à moins de 20 mètres de l'axe des cours d'eau* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdit. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements* et affouillements* liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol* initiale.

Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger** ou **Espaces Boisés Classés** identifiés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

Implantation par rapport aux réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toutes natures sont interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 m répartie de part et d'autre de la canalisation suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Gaz de France, région Ouest BP.1140 44024 Nantes Cedex 01.

Emprise au sol

Article non règlementé.

Règles de hauteur

REGLES GENERALES

La hauteur* maximale des constructions et de leurs extensions* mesurées à l'égout du toit* devra être réalisée dans le prolongement des immeubles voisins. En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit* à réaliser devra être compris entre celui des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles.

A défaut de hauteur référente de bâtiment voisin, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

| | Constructions et extensions* | Annexes* |
|-----------------------|--|----------|
| Egout du toit* | 6 mètres (Rdc+1étage+Comble aménageable*) | 3 mètres |

REGLES ALTERNATIVES

- Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade* ou section de façade.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.
- Un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit des constructions est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au sens du décret n°2023-173 du 8 mars 2023.

Qualité architecturale des constructions

Cf Dispositions générales : VIII - 1 - Qualité architecturale des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf Dispositions générales : VIII - 2 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les zones UC, s'applique un coefficient de végétalisation* au moins égal à 10 % de surface éco-aménageable sur l'unité foncière* du projet (**Cf Dispositions générales : VIII – 3 -**

Coefficient de végétalisation).

Clôtures

REGLES GENERALES

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture* est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

En limite séparative, un passage d'une hauteur de 10 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales. En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

De manière générale, les clôtures* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne sont pas admises. Est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 0,50 m du sol.

Les clôtures sur voie ou emprise publique* devront être constituées au choix :

- D'une haie vive éventuellement doublée d'un dispositif à claire voie,
- D'un muret en pierre de pays maçonné n'excédant pas 0,80 m, sauf en cas de continuité du front bâti*, éventuellement doublé d'une haie vive.

Stationnement véhicule

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement pour véhicule équivaut 15 m²

dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres, ...) et préservant les fonctions écologiques des sols. Toute création ou réaménagement d'une aire de stationnement devra respecter un coefficient de végétalisation égal à 40% de la surface du terrain aménagé (**Cf Annexe 3 du présent règlement**). A ce titre, les aménagements ménageant une place au végétal (bandes de roulement, pavés enherbés, pavés non jointoyés, terre-pierre...) sont encouragés.

Respectivement à l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant une emprise au sol* au moins égale à 500 mètres carrés et entrant dans le champ d'application de cette loi doivent intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnements extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m², hors exceptions prévues par la loi, doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Le nombre de places de stationnement est exigé de la manière suivante :

| Zones UC | |
|---|---|
| Constructions à usage d'habitation collective | 1,5 places par logement |
| Constructions à usage d'habitation individuelle | 2 places de stationnement |
| Constructions à usage commercial | 1 place pour 25m ² de surface de plancher*, dès lors que la surface de vente est supérieure à 300 m². |
| Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics | 1 place pour 40 m ² de surface de plancher* |
| Constructions à usage artisanal | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher* S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires. |

Les normes ci-dessus s'appliquent à toute nouvelle construction.

Pour une construction existante*, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration* ou le changement de destination* de cette construction entraîne une augmentation :

- soit de la surface de plancher des bâtiments autres que les habitations de plus de 30m²

- soit de la capacité d'accueil ou du nombre de classe (dans le cas d'un équipement d'enseignement),
- soit du nombre de logements pour la sous-destination Logement,
- soit du nombre de chambres pour la sous-destination Hébergement.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées:

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

La mutualisation des places de stationnements sera recherchée. En cas de stationnements mutualisés, le nombre de places de stationnement exigé pourra être réduit.

La suppression de places de stationnement d'un logement individuel devra être compensée par l'aménagement d'un nombre équivalent d'emplacements ouverts sur le terrain.

Si les besoins de stationnement s'avèrent moins importants, le pétitionnaire devra le démontrer dans la demande et l'autorité compétente pourra autoriser une réduction du nombre de places imposé.

Stationnement des véhicules électriques et hybrides

En application de l'article L151-31 le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés est réduit de 15 % si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sont mis en place dans le projet.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Stationnement deux-roues non motorisés

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, cet espace sera d'une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher*.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière* que le bâtiment.

Performance énergétique et environnementale

Cf Dispositions générales : VIII - 3 - Performance énergétique et environnementale

Installations photovoltaïques

En zone urbaine, les panneaux photovoltaïques sont autorisés uniquement sur des constructions existantes* ou sur des ombrières.

Revêtements de sols

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

UC3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf Dispositions générales : VIII - 4 - Equipements et réseaux

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine en périphérie du bourg, de densité moyenne, où les constructions sont plus récentes que dans les parties anciennes du bourg et implantées en ordre discontinu, généralement en retrait de l'alignement*, sur des parcelles plus vastes.

UE1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations et sous-destinations

| 5 Destinations | 22 Sous-destinations | Autorisation |
|---|--|-----------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | NON |
| | Exploitation forestière | NON |
| Habitations | Logement | OUI |
| | Hébergement | OUI |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Sous conditions |
| | Restauration | OUI |
| | Commerce de gros | NON |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | OUI |
| | Hébergement hôtelier et touristique | NON |
| | Cinéma | NON |
| Equipements d'intérêt collectif et service publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | NON |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | OUI |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | NON |
| | Salles d'art et de spectacles | NON |
| | Equipements sportifs | NON |
| | Autres équipements recevant du public | OUI |
| | Lieux de culte | NON |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | NON |
| | Entrepôt | NON |
| | Bureau | OUI |
| | Centre de congrès et d'exposition | NON |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | NON |

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- La création ou l'extension* d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements* et les exhaussements* de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ;
- Les dépôts de véhicule(s) ;
- La construction de dépendances ou d'annexes* avant la réalisation de la construction principale ;
- L'installation de piscine* supérieure à 30 m² est interdite.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitat, de commerce et d'artisanat, de services sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ; Les constructions à sous-destination de « commerce de détail » sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 300m² de surface de plancher.
- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux ;
- Les extensions* des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement ;
- La construction d'annexe(s)*, sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surface cumulée par unité foncière* (hors piscine), à la date d'approbation du PLU ;
- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au plan de zonage, au titre des articles L. 151-15 et R 151-38 (3°) du Code de l'Urbanisme, le règlement (repris dans les OAP) définit un objectif de mixité sociale. Pour toute opération de plus de 12 logements, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 30% de logements locatifs sociaux*. Pour toute opération de 30 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements locatifs sociaux* et 15% d'accession aidée. Lorsqu'une succession d'opérations différentes sont réalisées sur des unités foncières contiguës, la part de logements sociaux peut être répartie différemment sur chaque unité foncière*

tant que les objectifs définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont atteints à l'échelle de l'assiette foncière de la zone.

UE2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Densité

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 900 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- La possibilité de créer un accès* indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique

REGLES GENERALES

Les constructions et leurs extensions*, ainsi que les annexes* seront implantées à l'alignement* ou à trois mètres au moins de l'alignement ou de la limite de propriété en cas de voie privée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

REGLES ALTERNATIVES

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement*, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- Des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de parcelles jouxtant plusieurs voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou voies piétonnes, espaces verts et autres emprises publiques*. Dans ce cas, l'implantation devra respecter la règle sur au moins un des voies ou emprises, dans le souci du meilleur ordonnancement des bâtiments par rapport à l'environnement proche.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (*cf. Dispositions générales* :

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

- Isolation thermique par l'extérieur (ITE).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

REGLES GENERALES

Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit* ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

L'implantation des annexes* devra se faire soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 m.

REGLES ALTERNATIVES

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions* de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (*cf. Dispositions générales* :

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

- Isolation thermique par l'extérieur (ITE)).

Implantation des constructions par rapport aux éléments préservant les continuités écologiques

Toute nouvelle construction, annexe* ou extension* sont interdites à moins de 20 mètres de l'axe des cours d'eau* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdit. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements* et affouillements* liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol* initiale.
- Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger** ou **Espaces Boisés Classés** identifiés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (*cf. Dispositions générales* :

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

Isolation thermique par l'extérieur (ITE)).

Implantation par rapport aux réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toutes natures sont interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 m répartie de part et d'autre de la canalisation suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Gaz de France, région Ouest BP.1140 44024 Nantes Cedex 01.

Emprise au sol

Article non règlementé.

Règles de hauteur

REGLES GENERALES

La hauteur* de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions* ne peut excéder :

| | Constructions et extensions* | Annexes* |
|----------------|--|----------|
| Egout du toit* | 7 mètres (Rdc+1étage+Comble aménageable* ou attique*) | 3 mètres |
| Acrotère* | 7 mètres | |

REGLES ALTERNATIVES

- Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade* ou section de façade.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.
- Un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit des constructions est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou

environnementale ou qui sont à énergie positive au sens du décret n°2023-173 du 8 mars 2023.

Qualité architecturale des constructions

Cf Dispositions générales : VIII - 1 - Qualité architecturale des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf Dispositions générales : VIII - 2 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les zones UE, s'applique un coefficient de végétalisation* déterminé en fonction de la taille des terrains (**Cf Dispositions générales : VIII – 3** -

Coefficient de végétalisation).

Clôtures*

REGLES GENERALES

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture* est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

En limite séparative, un passage d'une hauteur de 10 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales. En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

De manière générale, les clôtures* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne sont pas admises. Est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 0,50 m du sol.

Lorsqu'elles jouxtent une voie ou le domaine d'emprise publique, elles seront constituées au choix :

- D'une haie vive éventuellement doublée d'un dispositif à claire voie,
- D'un muret en pierre de pays maçonné ou d'un muret enduit n'excédant pas 0,80 m, sauf en cas de continuité du front bâti*,
- Éventuellement doublé d'une haie vive.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'accompagnement.

Dans tous les cas, l'ensemble des dispositifs sus mentionnés ne pourront excéder une hauteur totale par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture de 1,80m sur rue, et 2m en limite séparative.

REGLES ALTERNATIVES

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.
- Pour la réfection ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espace public

Stationnement véhicule

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement pour véhicule équivaut 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres, ...) et préservant les fonctions écologiques des sols. Toute création ou réaménagement d'une aire de stationnement devra respecter un coefficient de végétalisation égal à 40% de la surface du terrain aménagé (**Cf Annexe 3 du présent règlement**). A ce titre, les aménagements ménageant une place au végétal (bandes de roulement, pavés enherbés, pavés non jointoyés, terre-pierre...) sont encouragés.

Respectivement à l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant une emprise au sol* au moins égale à 500 mètres carrés et entrant dans le champ d'application de cette loi doivent intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,

- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnements extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m², hors exceptions prévues par la loi, doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Le nombre de places de stationnement est exigé de la manière suivante :

| Zones UE | |
|---|---|
| Constructions à usage d'habitation collective | 1,5 places par logement |
| Constructions à usage d'habitation individuelle | 2 places de stationnement |
| Constructions à usage commercial | 1 place pour 25m ² de surface de plancher* |
| Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics | 1 place pour 40 m ² de surface de plancher* |
| Constructions à usage artisanal | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher* S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires. |

Les normes ci-dessus s'appliquent à toute nouvelle construction.

Pour une construction existante*, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration* ou le changement de destination* de cette construction entraîne une augmentation :

- soit de la surface de plancher des bâtiments autres que les habitations de plus de 30m²
- soit de la capacité d'accueil ou du nombre de classe (dans le cas d'un équipement d'enseignement),
- soit du nombre de logements pour la sous-destination Logement,
- soit du nombre de chambres pour la sous-destination Hébergement.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées:

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

La mutualisation des places de stationnements sera recherchée. En cas de stationnements mutualisés, le nombre de places de stationnement exigé pourra être réduit.

La suppression de places de stationnement d'un logement individuel devra être compensée par l'aménagement d'un nombre équivalent d'emplacements ouverts sur le terrain.

Si les besoins de stationnement s'avèrent moins importants, le pétitionnaire devra le démontrer dans la demande et l'autorité compétente pourra autoriser une réduction du nombre de places imposé.

Stationnement des véhicules électriques et hybrides

En application de l'article L151-31 le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés est réduit de 15 % si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sont mis en place dans le projet.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Stationnement deux-roues non motorisés

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, cet espace sera d'une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher*.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière* que le bâtiment.

Performance énergétique et environnementale

Cf Dispositions générales : VIII - 3 - Performance énergétique et environnementale

Installations photovoltaïques

En zone urbaine, les panneaux photovoltaïques sont autorisés uniquement sur des constructions existantes* ou sur des ombrières.

Revêtements de sols

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

UE3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf Dispositions générales : VIII - 4 - Equipements et réseaux

ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine destinée à accueillir des constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial et de services susceptibles d’être incompatibles avec l’habitat du fait de leurs nuisances potentielles.

UA1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations et sous-destinations

| 5 Destinations | 22 Sous-destinations | Autorisation |
|---|--|-----------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | NON |
| | Exploitation forestière | NON |
| Habitations | Logement | NON |
| | Hébergement | NON |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Sous conditions |
| | Restauration | NON |
| | Commerce de gros | NON |
| | Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle | NON |
| | Hébergement hôtelier et touristique | NON |
| | Cinéma | NON |
| Equipements d’intérêt collectif et service publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | NON |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | OUI |
| | Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale | NON |
| | Salles d’art et de spectacles | NON |
| | Equipements sportifs | NON |
| | Autres équipements recevant du public | NON |
| | Lieux de culte | NON |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | OUI |
| | Entrepôt | OUI |
| | Bureau | OUI |
| | Centre de congrès et d’exposition | NON |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | NON |

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf les logements de fonction ou de gardiennage ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ;
- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique ;
- La création de nouveau plan d'eau de loisirs ;
- Les dépôts de véhicule(s) ;
- La construction de dépendances ou d'annexes* avant la réalisation de la construction principale ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités économiques ou artisanales ;
- Les constructions à sous-destination de « commerce de détail » sont autorisées sous réserves de ne pas dépasser 300m² de surface de plancher et d'être liées à l'activité artisanale exercée sur place.
- L'aménagement, la remise en état et l'extension* des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- La construction d'annexes* aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à une emprise au sol* cumulée n'excédant pas les 45 m² ;
- Les extensions* des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement ;
- Les aires de stationnement, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- Les affouillements* et exhaussements* du sol nécessaires aux installations admises ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques

Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

UA2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Densité

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- La possibilité de créer un accès* indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique

REGLES GENERALES

Les constructions et leurs extensions*, ainsi que les annexes* seront implantées à l'alignement* ou à trois mètres au moins de l'alignement ou de la limite de propriété en cas de voie privée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

REGLES ALTERNATIVES

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement*, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- Des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de parcelles jouxtant plusieurs voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou voies piétonnes, espaces verts et autres emprises publiques. Dans ce cas, l'implantation devra respecter la règle sur au moins un des voies ou emprises, dans le souci du meilleur ordonnancement des bâtiments par rapport à l'environnement proche.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm
-

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

- Isolation thermique par l'extérieur (ITE)).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLES GENERALES

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 3 mètres.

REGLES ALTERNATIVES

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions* de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.

Implantation des constructions par rapport aux éléments préservant les continuités écologiques

Toute nouvelle construction, annexe* ou extension* sont interdites à moins de 20 mètres de l'axe des cours d'eau* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdit. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements* et affouillements* liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol* initiale.
- Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger** ou **Espaces Boisés Classés** identifiés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (*cf. Dispositions générales* :

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

Isolation thermique par l'extérieur (ITE)).

Implantation par rapport aux réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de

fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toutes natures sont interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 m répartie de part et d'autre de la canalisation suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Gaz de France, région Ouest BP.1140 44024 Nantes Cedex 01.

Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 70 % du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Cet article ne s'applique pas :

- En cas de reconstruction après sinistre ;
- A l'extension* des bâtiments existants ne respectant déjà pas cette règle.

Règles de hauteur

REGLES GENERALES

La hauteur* de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

| | Constructions et extensions* | Annexes* |
|-----------------------------|--|----------|
| Egout du toit* et acrotère* | 6 mètres (Rdc+1étage+Comble aménageable*) | 3 mètres |

REGLES ALTERNATIVES

- Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade* ou section de façade.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.
- Un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit des constructions est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au sens du décret n°2023-173 du 8 mars 2023.

Qualité architecturale des constructions

Cf Dispositions générales : VIII - 1 - Qualité architecturale des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf Dispositions générales : VIII - 2 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les zones UA, s'applique un coefficient de végétalisation* au moins égal à 20 % de surface éco-aménageable (**Cf Dispositions générales : VIII – 3** -

Coefficient de végétalisation).

Clôtures*

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture* est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Stationnement véhicule

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement pour véhicule équivaut 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres, ...) et préservant les fonctions écologiques des sols. Toute création ou réaménagement d'une aire de stationnement devra respecter un coefficient de végétalisation égal à 40% de la surface du terrain aménagé (**Cf Annexe 3 du présent règlement**). A ce titre, les aménagements ménageant une place au végétal (bandes de roulement, pavés enherbés, pavés non jointoyés, terre-pierre...) sont encouragés.

Respectivement à l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant une emprise au sol* au moins égale à 500 mètres carrés et entrant dans le champ d'application de cette loi doivent intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnements extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m², hors exceptions prévues par la loi, doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Le nombre de places de stationnement est exigé de la manière suivante :

| Zones UA | |
|---|---|
| Constructions à usage commercial | 1 place pour 25m ² de surface de plancher* |
| Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics | 1 place pour 40 m ² de surface de plancher* |
| Constructions à usage artisanal | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher* S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires. |

Les normes ci-dessus s'appliquent à toute nouvelle construction.

Pour une construction existante*, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration* ou le changement de destination* de cette construction entraîne une augmentation :

- soit de la surface de plancher des bâtiments autres que les habitations de plus de 30m²
- soit de la capacité d'accueil ou du nombre de classe (dans le cas d'un équipement d'enseignement),
- soit du nombre de logements pour la sous-destination Logement,
- soit du nombre de chambres pour la sous-destination Hébergement.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées:

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

La mutualisation des places de stationnements sera recherchée. En cas de stationnements mutualisés, le nombre de places de stationnement exigé pourra être réduit.

La suppression de places de stationnement d'un logement individuel devra être compensée par l'aménagement d'un nombre équivalent d'emplacements ouverts sur le terrain.

Si les besoins de stationnement s'avèrent moins importants, le pétitionnaire devra le démontrer dans la demande et l'autorité compétente pourra autoriser une réduction du nombre de places imposées.

Stationnement des véhicules électriques et hybrides

En application de l'article L151-31 le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés est réduit de 15 % si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sont mis en place dans le projet.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Stationnement deux-roues non motorisés

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, cet espace sera d'une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher*.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière* que le bâtiment.

Performance énergétique et environnementale

Cf Dispositions générales : VIII - 3 - Performance énergétique et environnementale

Installations photovoltaïques

En zone urbaine, les panneaux photovoltaïques sont autorisés uniquement sur des constructions existantes* ou sur des ombrières.

Revêtements de sols

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

UA3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf Dispositions générales : VIII - 4 - Equipements et réseaux

ZONE US

La zone US est une zone urbaine accueillant des équipements de service publics ou privés : équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs...etc.

US1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations et sous-destinations

| 5 Destinations | 22 Sous-destinations | Autorisation |
|---|--|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | NON |
| | Exploitation forestière | NON |
| Habitations | Logement | NON |
| | Hébergement | NON |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | NON |
| | Restauration | NON |
| | Commerce de gros | NON |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | NON |
| | Hébergement hôtelier et touristique | NON |
| | Cinéma | OUI |
| Equipements d'intérêt collectif et service publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | NON |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | OUI |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | NON |
| | Salles d'art et de spectacles | OUI |
| | Equipements sportifs | OUI |
| | Autres équipements recevant du public | OUI |
| | Lieux de culte | NON |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | NON |
| | Entrepôt | NON |
| | Bureau | NON |
| | Centre de congrès et d'exposition | OUI |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | NON |

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les constructions à usage d’habitation ;
- L’ouverture ou l’extension de carrières et de mines ;
- La création de nouveaux plans d’eau de loisirs ;
- L’ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L’implantation de résidences mobiles et d’habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu’en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ;
- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique ;
- Les dépôts de véhicule(s) ;
- La création de nouveau plan d’eau de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités économiques, artisanales ou commerciales ;
- L’aménagement, la remise en état et l’extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- Les extensions* des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement ;
- Les aires de stationnement, sous réserve d’une bonne intégration paysagère ;
- Les affouillements* et exhaussements* du sol nécessaires aux installations admises ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d’intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

**US₂ – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Densité

Sur les terrains d’une superficie égale ou supérieure à 2000 m², l’implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L’implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d’implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.

- La possibilité de créer un accès* indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique

REGLES GENERALES

Les constructions et leurs extensions*, ainsi que les annexes* seront implantées à l'alignement* ou à trois mètres au moins de l'alignement ou de la limite de propriété en cas de voie privée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

REGLES ALTERNATIVES

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement*, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- Des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de parcelles jouxtant plusieurs voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou voies piétonnes, espaces verts et autres emprises publiques. Dans ce cas, l'implantation devra respecter la règle sur au moins un des voies ou emprises, dans le souci du meilleur ordonnancement des bâtiments par rapport à l'environnement proche.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (*cf. Dispositions générales* :

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

- Isolation thermique par l'extérieur (ITE).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLES GENERALES

Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit* ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

REGLES ALTERNATIVES

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.

Implantation des constructions par rapport aux éléments préservant les continuités écologiques

Toute nouvelle construction ou extension* sont interdites à moins de 20 mètres de l'axe des cours d'eau* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdit. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements* et affouillements* liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol* initiale.
- Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger** ou **Espaces Boisés Classés** identifiés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (*cf. Dispositions générales* :

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

Isolation thermique par l'extérieur (ITE).

Implantation par rapport aux réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toutes natures sont interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 m répartie de part et d'autre de la canalisation suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Gaz de France, région Ouest BP.1140 44024 Nantes Cedex 01.

Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 70 % du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Cet article ne s'applique pas :

- En cas de reconstruction après sinistre ;
- A l'extension des bâtiments existants ne respectant déjà pas cette règle.

Règles de hauteur

REGLES GENERALES

La hauteur* de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

| | Constructions et extensions* | Annexes* |
|----------------|------------------------------|----------|
| Egout du toit* | 7 mètres | 3 mètres |
| Acrotère* | 7 mètres | |

REGLES ALTERNATIVES

- Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade* ou section de façade.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.
- Un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit des constructions est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au sens du décret n°2023-173 du 8 mars 2023.

Qualité architecturale des constructions

Cf Dispositions générales : VIII - 1 - Qualité architecturale des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf Dispositions générales : VIII - 2 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les zones US, s'applique un coefficient de végétalisation* au moins égal à 30 % de surface éco-aménageable (*Cf Dispositions générales : VIII – 3 -*

Coefficient de végétalisation).

Clôtures

REGLES GENERALES

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture* est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

En limite séparative, un passage d'une hauteur de 10 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales. En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

De manière générale, les clôtures* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne sont pas admises. Est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 0,50 m du sol.

Lorsqu'elles jouxtent une voie ou le domaine d'emprise publique, elles seront constituées au choix :

- D'une haie vive éventuellement doublée d'un dispositif à claire voie,
- D'un muret en pierre de pays maçonné ou d'un muret enduit n'excédant pas 0,80 m, sauf en cas de continuité du front bâti*,
- Éventuellement doublé d'une haie vive.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'accompagnement.

Dans tous les cas, l'ensemble des dispositifs sus mentionnés ne pourront excéder une hauteur totale par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture de 1,80m sur rue, et 2m en limite séparative.

REGLES ALTERNATIVES

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.
- Pour la réfection ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.

- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espace public

Stationnement véhicule

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement pour véhicule équivaut 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres, ...) et préservant les fonctions écologiques des sols. Toute création ou réaménagement d'une aire de stationnement devra respecter un coefficient de végétalisation égal à 40% de la surface du terrain aménagé (**Cf Annexe 3 du présent règlement**). A ce titre, les aménagements ménageant une place au végétal (bandes de roulement, pavés enherbés, pavés non jointoyés, terre-pierre...) sont encouragés.

Respectivement à l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant une emprise au sol* au moins égale à 500 mètres carrés et entrant dans le champ d'application de cette loi doivent intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnements extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m², hors exceptions prévues par la loi, doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées:

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

La mutualisation des places de stationnements sera recherchée. En cas de stationnements mutualisés, le nombre de places de stationnement exigé pourra être réduit.

La suppression de places de stationnement d'un logement individuel devra être compensée par l'aménagement d'un nombre équivalent d'emplacements ouverts sur le terrain.

Stationnement des véhicules électriques et hybrides

En application de l'article L151-31 le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés est réduit de 15 % si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sont mis en place dans le projet.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Stationnement deux-roues non motorisés

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, cet espace sera d'une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher*.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière* que le bâtiment.

Performance énergétique et environnementale

Cf Dispositions générales : VIII - 3 - Performance énergétique et environnementale

Installations photovoltaïques

En zone urbaine, les panneaux photovoltaïques sont autorisés uniquement sur des constructions existantes* ou sur des ombrières.

Revêtements de sols

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

Cf Dispositions générales : VIII - 4 - Equipements et réseaux

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AU

Les règles spécifiques à la zone à urbaniser complètent ou remplacent les dispositions générales du présent règlement. Les prescriptions graphiques figurant au plan de zonage s'appliquent à toutes les zones. Les zones à urbaniser doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues en pièce n°5 du PLU.

Les OAP définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévues par lesdites OAP, et le cas échéant, le règlement.

La commune comprend une **zone 1AUe**, qui est un secteur **qui bénéficie à proximité immédiate de voies ouvertes au public, des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, d'une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme).

ZONE 1AUE

La **zone 1AUE** correspond à un futur secteur d'habitat en extension urbaine. Elle dispose des réseaux et équipements suffisants à proximité immédiate pour desservir les constructions à implanter. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitations.

Tout projet devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur cette zone, prévues en pièce n°3 du PLU.

1AU 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Dès lors que la surface de la zone dépasse les 1ha, l'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une opération d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UE, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

Destinations et sous-destinations

| 5 Destinations | 22 Sous-destinations | Autorisation |
|---|--|-----------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | NON |
| | Exploitation forestière | NON |
| Habitations | Logement | OUI |
| | Hébergement | OUI |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Sous conditions |
| | Restauration | OUI |
| | Commerce de gros | NON |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | OUI |
| | Hébergement hôtelier et touristique | NON |
| | Cinéma | NON |
| Equipements d'intérêt collectif et service publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | NON |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | OUI |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | NON |
| | Salles d'art et de spectacles | NON |
| | Equipements sportifs | NON |
| | Autres équipements recevant du public | OUI |
| | Lieux de culte | NON |
| | Lieux de culte | NON |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | NON |
| | Entrepôt | NON |
| | Bureau | OUI |
| | Centre de congrès et d'exposition | NON |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | OUI |

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- La création ou l'extension* d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements* et les exhaussements* de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ;
- Les dépôts de véhicule(s) ;
- La construction de dépendances ou d'annexes* avant la réalisation de la construction principale ;
- L'installation de piscine* supérieure à 30 m² est interdite.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitat, de commerce et d'artisanat, de services sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage, et qu'ils soient autorisés dans l'OAP correspondante (pièce n°3 du PLU) ;
- Sous réserve de ne pas remettre en cause les orientations d'aménagement et de programmation indiquées en pièce n°3 du PLU, les extensions*, les annexes, et réhabilitations des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU ;
- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci dans l'OAP correspondante, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux ;
- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au plan de zonage, au titre des articles L. 151-15 et R 151-38 (3°) du Code de l'Urbanisme, le règlement (repris dans les OAP) définit un objectif de mixité sociale. Pour toute opération de plus de 12 logements, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum

30% de logements locatifs sociaux*. Pour toute opération de 30 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements locatifs sociaux* et 15% d'accession aidée.

Lorsqu'une succession d'opérations différentes sont réalisées sur des unités foncières contigües, la part de logements sociaux peut être répartie différemment sur chaque unité foncière* tant que les objectifs définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont atteints à l'échelle de l'assiette foncière de la zone.

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

Sous réserve de ne pas remettre en cause les orientations d'aménagement et de programmation, il est fait application des dispositions du chapitre UE2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf Dispositions générales : VIII - 4 - Equipements et réseaux

Tout nouveau projet devra justifier et démontrer dans la demande d'autorisation d'urbanisme leur compatibilité vis à vis de la station d'épuration et des réseaux de collecte.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE

Les règles spécifiques à la zone agricole complètent ou remplacent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

La **zone A** comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison des potentiels agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

Deux **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** sont identifiés au sein de cette zone pour permettre certaines activités : **les zones Ah1 et Ah2**. Les projets des STECAL, autorisés de manière exceptionnelle, sont détaillés en annexe du PLU.

ZONE A

La **zone A** correspond à la zone de caractère agricole dans laquelle sont admises :

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

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

De manière exceptionnelle, sont admises certaines autres constructions ou installations dans les **zones Ah1 et Ah2**, qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL), dont les projets sont détaillés en annexe du PLU.

A1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations et sous-destinations

| 5 Destinations | 22 Sous-destinations | Autorisation |
|---|--|-----------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | OUI |
| | Exploitation forestière | NON |
| Habitations | Logement | Sous conditions |
| | Hébergement | Sous conditions |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Sous conditions |
| | Restauration | NON |
| | Commerce de gros | NON |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | NON |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Sous conditions |
| | Cinéma | NON |
| Equipements d'intérêt collectif et service publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | NON |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | OUI |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | NON |
| | Salles d'art et de spectacles | NON |
| | Equipements sportifs | NON |
| | Autres équipements recevant du public | NON |
| | Lieux de culte | NON |
| | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | NON |
| | Entrepôt | NON |
| | Bureau | NON |
| | Centre de congrès et d'exposition | NON |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | NON |

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans l'ensemble de la zone A, y compris sur les secteurs indicés :

- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (cf. **Dispositions générales 4 - Zone humide**) ;
- Les affouillements* et les exhaussements* de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées, de régulation des eaux pluviales, d'aménagements publics urbains et activités agricoles ;
- Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées sous conditions ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ;
- Le camping hors terrains aménagés.

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone A et ses secteurs indicés, et sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles :

Les **constructions, réhabilitations, extensions*** et les **installations nécessaires aux exploitations agricoles** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;

Les constructions, réhabilitations et installations nécessaires aux **activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole** existante au sens de la définition donnée par l'article L 311.1 du code rural, dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF.

Les activités de diversification conduisant à la **création d'habitation nouvelle** (exemple : gîte à la ferme) devront se faire par **changement de destination** des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés au PLU.

Les activités de diversification conduisant à la **création de commerce** pour la seule vente de produits agricoles locaux, sont autorisées sous réserves de ne pas dépasser 300m² de surface de plancher et d'être liées à l'activité agricole exercée sur place.

Les **travaux de rénovation ou de réhabilitation*** des bâtiments existants sont autorisés, sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales locales, de ne pas changer la destination du bâtiment (sauf si celui-ci est identifié comme tel) et de ne pas constituer une ruine.

La création d'un **logement de fonction*** est subordonnée à l'installation préalable de l'exploitation agricole dont il dépend et pour laquelle la nécessité d'une présence permanente à côté est démontrée et motivée et sous réserve :

- D'une implantation comprise dans le périmètre du site d'exploitation agricole.

- D'un seul logement autorisé par site d'exploitation existante à la date d'approbation du PLU. Toutefois, des locaux de gardiennage supplémentaires peuvent être admis lorsqu'il existe des rotations de garde ;
- D'une emprise au sol* ne dépassant pas les 80 m².

Les **changements de destination des anciens bâtis agricoles** de caractère patrimonial, **identifiés au plan de zonage**, sous réserve :

- De respecter la règle de l'inter-distance des 100 mètres avec les constructions et installations d'une exploitation agricole voisine en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (sauf pour les gîtes à la ferme) ;
- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et maintiennent le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- La nouvelle destination autorisée est habitation (logement ou hébergement) ou hébergement hôtelier et touristique ;
- Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).

La **construction d'extension aux bâtiments à usage d'habitation** existants à la date d'approbation du PLU, aux bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination, ou aux logements de fonction, sous réserve d'une emprise au sol* cumulée de l'ensemble des annexes et extensions sur l'unité foncière ne dépassant pas les 70 m² (piscine comprise) à compter de la date d'approbation du PLU.

La construction **d'annexes aux bâtiments à usage d'habitation existants** à la date d'approbation du PLU, aux bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination, ou aux logements de fonction, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- De ne pas créer de logement supplémentaire ;
- L'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des annexes et extensions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 70 m² (piscine comprise) à compter de la date d'approbation du PLU.
- D'être située à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- De ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles. Cette distance pourra être réduite, à titre exceptionnel, dès lors où la configuration des lieux ne permet pas de respecter les dispositions susvisées.

Les **abris pour animaux* domestiques**, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisés à condition :

- D'avoir un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination
- D'être situés à moins de 40 mètres de la construction à usage d'habitation existante.
- D'être de caractère démontable et sans fondation,
- De ne pas dépasser les 15m² d'emprise au sol.

La **construction de piscine*** en annexe* ou en extension* des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- D'être située à moins de 25 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- D'une surface de bassin de piscine limitée à 30 m².

Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les **aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et qui respectent les dispositions générales du présent règlement ;

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux **équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif**, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

En zone A, lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :

Les installations agricoles des nouveaux sièges d'exploitation devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations concernées par les mises aux normes.

Sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, à la topographie, ou à la présence d'une servitude, les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les inter-distances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U et AU).

Dispositions particulières aux secteurs indicés :

En complément des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de la zone A, sont autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes pour le secteur indicé :

En **secteurs Ah1 et Ah2** sont admises, les nouvelles constructions* et les extensions* des bâtiments existants liées à l'activité actuelle de l'entreprise :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante* ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- L'extension* ou la nouvelle construction respectera l'emprise au sol définie ;

En **secteur Ah2** sont admises les constructions à destination d'hébergement touristique.

Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Densité

Article non règlementé.

Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique

REGLES GENERALES

Les constructions se feront soit à l'alignement* ou à la limite de propriété en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

REGLES ALTERNATIVES

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement*, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- Les extensions* des constructions existantes* ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments d'habitation** de 30 cm (*cf. Dispositions générales* :

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

- Isolation thermique par l'extérieur (ITE)).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

REGLES GENERALES

Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit* ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

REGLES ALTERNATIVES

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions* de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.

- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (*cf. Dispositions générales :*

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

- Isolation thermique par l'extérieur (ITE)).

Implantation des constructions par rapport aux éléments préservant les continuités écologiques

Toute nouvelle construction, annexe* ou extension* sont interdites à moins de 20 mètres de l'axe des cours d'eau* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdit. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements* et affouillements* liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol* initiale.
- Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger** ou **Espaces Boisés Classés** identifiés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur des constructions d'habitation** de 30 cm (*cf. Dispositions générales :*

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

Isolation thermique par l'extérieur (ITE)).

Implantation par rapport aux réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toutes natures sont interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 m répartie de part et d'autre de la canalisation suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Gaz de France, région Ouest BP.1140 44024 Nantes Cedex 01.

Emprise au sol

- L'extension* d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sera limitée à 60 m² d'emprise au sol* cumulée et à 50% d'emprise au sol de la construction existante*, sauf pour les habitations inférieures à 80m² auxquelles cette limite de pourcentage ne s'applique.
- Les annexes* de l'habitation autorisées ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol* cumulée à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des abris pour animaux* (annexe d'une habitation existante) est limitée à 15m².
- En **secteur Ah1**, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et extensions prévues est limitée à 2800 m² ;
- En **secteur Ah2**, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions est limitée à 50m².

Règles de hauteur

REGLES GENERALES

La hauteur* de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation, logement de fonction, et de leurs extensions*, mesurée à l'égout du toit* ne pourra excéder 6 mètres dans le cadre d'un toit à double pan.
- Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur mesurée à l'acrotère* ne pourra excéder 6 mètres.
- La hauteur de l'annexe* et des abris pour animaux* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit*.

En **secteur Ah1** la hauteur est limitée à 10 mètres au point le plus haut et 6 mètres à l'égout du toit*.

En **secteur Ah2**, la hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

REGLES ALTERNATIVES

- Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade* ou section de façade.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.
- Un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit des constructions est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au sens du décret n°2023-173 du 8 mars 2023.

Qualité architecturale des constructions

Cf Dispositions générales : VIII - 1 - Qualité architecturale des constructions

En **secteur AH2** : les nouvelles constructions devront garantir une parfaite intégration paysagère en privilégiant l'emploi de matériaux biosourcés.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf Dispositions générales : VIII - 2 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures*

REGLES GENERALES

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture* est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

En limite séparative, un passage d'une hauteur de 10 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales. En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

De manière générale, les clôtures* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne sont pas admises. Est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 0,50 m du sol.

Lorsqu'elles jouxtent une voie ou le domaine d'emprise publique, elles seront constituées au choix :

- D'une haie vive éventuellement doublée d'un dispositif à claire voie,
- D'un muret en pierre de pays maçonné ou d'un muret enduit n'excédant pas 0,80 m, sauf en cas de continuité du front bâti*,
- Éventuellement doublé d'une haie vive.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'accompagnement.

Dans tous les cas, l'ensemble des dispositifs sus mentionnés ne pourront excéder une hauteur totale par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture de 1,80m sur rue, et 2m en limite séparative.

REGLES ALTERNATIVES

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

- Pour la réfection ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espace public.

Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le revêtement des aires de stationnement devra être de nature perméable ou semi- perméable. Tout aire de stationnement de plus de 5 places devra être planté d'un arbre minimum par tranche de 5 places.

Performance énergétique et environnementale

Cf Dispositions générales : VIII - 3 - Performance énergétique et environnementale

Installations photovoltaïques

Pour être autorisés en zone agricole, les projets photovoltaïques ou autres dispositifs de production d'électricité solaires devront répondre à la définition de l'agrivoltaïsme, défini à l'article 54 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. Ils ne sont autorisés que sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Revêtements de sols

Non règlementé.

A3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf Dispositions générales : VIII - 4 - Equipements et réseaux

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NATURELLE

Les règles spécifiques à la zone naturelle s'appliquent, en complément des prescriptions graphiques et des dispositions générales.

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

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

La **zone N** correspond à un espace de protection stricte des paysages et sites naturels.

ZONE N

La **zone N** est un espace naturel protégé en raison de son paysage remarquable, d'éléments écologiques reconnus ou de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux et zones humides, ainsi que les espaces liés à la protection des captages d'eau.

N1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations et sous-destinations

| 5 Destinations | 22 Sous-destinations | Autorisation |
|---|--|-----------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Sous condition |
| | Exploitation forestière | OUI |
| Habitations | Logement | Sous condition |
| | Hébergement | Sous condition |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Sous conditions |
| | Restauration | NON |
| | Commerce de gros | NON |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | NON |
| | Hébergement hôtelier et touristique | NON |
| | Cinéma | NON |
| Equipements d'intérêt collectif et service publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | NON |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Sous condition |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | NON |
| | Salles d'art et de spectacles | NON |
| | Equipements sportifs | NON |
| | Autres équipements recevant du public | NON |
| | Lieux de culte | NON |
| | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | NON |
| | Entrepôt | NON |
| | Bureau | NON |
| | Centre de congrès et d'exposition | NON |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | NON |

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (cf. **Dispositions générales 4 - Zone humide**) ;
- Les affouillements* et les exhaussements* de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres* ;
- La construction de nouveaux sièges d'exploitation agricole ou de nouveaux sites de production
- De manière générale, toute construction, occupation, utilisation du sol ou aménagement incompatible avec la protection des sites, des paysages et de la ressource en eau.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ;
- Les campings et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sols et aux fonctions écologiques du milieu naturel :

Les aménagements et installations nécessaires au **développement d'une activité agricole** existante compatibles avec la protection des sites, des paysages et de la ressource en eau.

Les **travaux de rénovation ou de réhabilitation*** des bâtiments existants sont autorisés, sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales locales, de ne pas changer la destination du bâtiment (sauf si celui-ci est identifié comme tel au règlement graphique) et de ne pas constituer une ruine.

Le **changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique**, peut être autorisé après avis conforme préalable de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites), sous réserve

- De respecter la règle de l'inter-distance des 100 mètres avec les constructions et installations d'une exploitation agricole voisine en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ;
- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et maintiennent le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- La nouvelle destination autorisée est habitation (logement ou hébergement) ou hébergement hôtelier et touristique.

Les activités de diversification conduisant à la création d'habitation nouvelle (exemple : gîtes à la ferme) devront se faire par **changement de destination** des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés au PLU ;

La **construction d'extension aux bâtiments à usage d'habitation** existants à la date d'approbation du PLU, aux bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination, ou aux logements de fonction, sous réserve d'une emprise au sol* cumulée de l'ensemble des annexes et extensions sur l'unité foncière ne dépassant pas les 70 m² (piscine comprise) à compter de la date d'approbation du PLU.

La construction **d'annexes aux bâtiments à usage d'habitation existants** à la date d'approbation du PLU, aux bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination, ou aux logements de fonction, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- De ne pas créer de logement supplémentaire ;
- L'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des annexes et extensions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 70 m² (piscine comprise) à compter de la date d'approbation du PLU.
- D'être située à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- De ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles. Cette distance pourra être réduite, à titre exceptionnel, dès lors où la configuration des lieux ne permet pas de respecter les dispositions susvisées.

Les **abris pour animaux* domestiques**, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisés à condition :

- D'avoir un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination
- D'être situés à moins de 40 mètres de la construction à usage d'habitation existante et ainsi constituer une annexe à l'habitation existante.
- D'être de caractère démontable et sans fondation,
- De ne pas dépasser les 12m² d'emprise au sol*.

La **construction de piscine*** en annexe* ou en extension* des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- D'être située à moins de 25 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- D'une surface de bassin de piscine limitée à 30 m².

Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les **aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et qui respectent les dispositions générales du présent règlement ;

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux **équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries** et stationnement d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

N2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Densité

Article non règlementé.

Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique

REGLES GENERALES

Les constructions et leurs extensions* pourront se faire en limite de propriété ou en retrait de celle-ci.

REGLES ALTERNATIVES

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement*, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- Les extensions* des constructions existantes* ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

REGLES GENERALES

Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit* ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des annexes* devra se faire soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 mètres.

REGLES ALTERNATIVES

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (*cf. Dispositions générales* :

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

- Isolation thermique par l'extérieur (ITE)).

Implantation des constructions par rapport aux éléments préservant les continuités écologiques

Toute nouvelle construction, annexe* ou extension* sont interdites à moins de 20 mètres de l'axe des cours d'eau* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdit. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements* et affouillements* liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol* initiale.
- Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger** ou **Espaces Boisés Classés** identifiés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur des constructions d'habitation** de 30 cm (*cf.*

Dispositions générales :

Cette obligation peut ne pas s'appliquer, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation de tels procédés et dispositifs.

Isolation thermique par l'extérieur (ITE)).

Implantation par rapport aux réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toutes natures sont interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 m répartie de part et d'autre de la canalisation suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Gaz de France, région Ouest BP.1140 44024 Nantes Cedex 01.

Emprise au sol

- L'extension* d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sera limitée à 60 m² d'emprise au sol* cumulée et à 50% d'emprise au sol de la construction existante*, sauf pour les habitations inférieures à 80m² auxquelles cette limite de pourcentage ne s'applique.
- Les annexes* de l'habitation autorisées ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU.
- La surface de bassin de piscine est limitée à 35 m².
- L'emprise au sol des abris pour animaux* est limitée à 15m².

Règles de hauteur

REGLES GENERALES

La hauteur* de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation, logement de fonction*, et de leurs extensions*, mesurée à l'égout du toit* ne pourra excéder 6 mètres dans le cadre d'un toit à double pan. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur mesurée à l'acrotère* ne pourra excéder 6 mètres.
- La hauteur de l'annexe* et des abris pour animaux* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit*.

REGLES ALTERNATIVES

- Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade* ou section de façade.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.
- Un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit des constructions est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au sens du décret n°2023-173 du 8 mars 2023.

Qualité architecturale des constructions

Cf Dispositions générales : VIII - 1 - Qualité architecturale des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf Dispositions générales : VIII - 2 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures*

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture* est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales. En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

Les clôtures non végétales existantes de moins de trente ans et les nouvelles clôtures non végétales devront laisser ponctuellement un passage à faune d'une hauteur de 30 centimètres au-dessus de la surface du sol. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre.

De manière générale, les clôtures non végétales seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent répondre à la gestion de la fréquentation d'espaces naturels de loisirs. Seuls les revêtements employant des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols sont autorisés dans la zone.

Tout aire de stationnement de plus de 5 places devra être planté d'un arbre minimum par tranche de 5 places.

Performance énergétique et environnementale

Cf Dispositions générales : VIII - 3 - Performance énergétique et environnementale

Installations photovoltaïques

En zones naturelles, l'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée uniquement en toiture de construction existante*. Les projets photovoltaïques ou autres dispositifs de production d'électricité solaires sont interdits.

Revêtements de sols

Non réglementé.

N3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf Dispositions générales : VIII - 4 - Equipements et réseaux

LES ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1 : LISTE DES ESPECES INVASIVES

Liste des plantes invasives avérées en Bretagne sur la liste de 2024

| Nom scientifique (TaxRef 16) | Nom vernaculaire | Regl. | Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024) |
|--|--|----------------|--|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753 | Erable sycomore | | IA1i |
| <i>Allium triquetrum</i> L., 1753 | Ail triquètre | | IA1i |
| <i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783 | Azolle fausse-fougère | | IA1i |
| <i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753 | Séneçon en arbre | UE/FR/Dep56/35 | IA1i |
| <i>Bidens frondosa</i> L., 1753 | Bident à fruits noirs | | IA1i |
| <i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus, 1927 | Griffe de sorcière à feuilles en sabre | | IA1i |
| <i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i> | Griffe de sorcière hybride | | IA1i |
| <i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926 | Griffe de sorcière | | IA1i |
| <i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900 | Herbe de la Pampa | FR | IA1i |
| <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907 | Crassule de Helms | FR | IA1i |
| <i>Egeria densa</i> Planch., 1849 | Egérie dense | | IA1/3i |
| <i>Elaeagnus</i> x <i>submacrophylla</i> Servett., 1908 | Chalef d'Ebbinge | | IA1i |
| <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920 | Elodée de Nuttall | UE/FR | IA1i |
| <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782 | Hydrocotyle fausse-renoncule | UE/FR | IA1e |
| <i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833 | Balsamine de l'Himalaya | UE/FR | IA1i |
| <i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelsler & Meijden, 2005 | Cinénaire maritime | | IA1i |
| <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928 | Grand lagarosiphon | UE/FR | IA1i |
| <i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753 | Gesse à larges feuilles | | IA1i |
| <i>Laurus nobilis</i> L., 1753 | Laurier-sauce | | IA1i |
| <i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816 | Lentille d'eau minuscule | | IA1i |
| <i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935 | Lindernie douteuse | | IA1e |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 | Jussie à grandes fleurs | UE/FR | IA1/3i |
| <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1964 | Jussie faux-pourpier | UE/FR | IA1/3i |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973 | Myriophylle du Brésil | UE/FR | IA1/3i |
| <i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753 | Laurier palme | | IA1i |
| <i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 | Renouée du Japon | | IA1i |
| <i>Reynoutria</i> x <i>bohemica</i> Chrtek & Chrtková, 1983 | Renouée de Bohême | | IA1i |
| <i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762 | Rhododendron pontique | | IA1i |
| <i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753 | Robinier faux-acacia | | IA1i |
| <i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784 | Rosier rugueux | | IA1i |
| <i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838 | Séneçon du Cap | | IA1i |
| <i>Sporobolus alterniflorus</i> (Loisel.) P.M.Peterson & Saarela, 2014 | Spartine à feuilles alternes | | IA1i |
| <i>Sporobolus anglicus</i> (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014 ⁸ | Spartine anglaise | | IA1i* |

Source : CBNB, 2024

Liste des plantes invasives potentielles en Bretagne sur la liste de 2024

| Nom scientifique (TaxRef 16) | Nom vernaculaire | Regl. | Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024) |
|--|--------------------------------|--------------------------|---|
| <i>Abies alba</i> Mill., 1768 | Sapin pectiné | | IP5 |
| <i>Acacia dealbata</i> Link, 1822 | Mimosa argenté | | IP5 |
| <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916 | Ailante glanduleux | UE/FR | IP2 |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753 | Ambrosie à feuilles d'armoise | Dep22/29/35/56 | IP3 |
| <i>Anthemis maritima</i> L., 1753 | Camomille maritime | | IP5 |
| <i>Bidens radiata</i> Thuill., 1799 | Bident radié | | IP5 |
| <i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887 | Buddleia de david | | IP2 |
| <i>Cerastium tomentosum</i> L., 1753 | Céaiste tomenteux | | IP5 |
| <i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd., 1798 | Claytonie perfoliée | | IP5 |
| <i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902 | Cotonéaster de Franchet | | IP5 |
| <i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879 | Cotonéaster horizontal | | IP5 |
| <i>Cotoneaster symondsii</i> Standish ex T. Moore, 1861 | Cotonéaster de Simons | | IP5 |
| <i>Cotoneaster x watereri</i> Exell, 1928 | Cotonéaster de Waterer | | IP5 |
| <i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753 | Cotule à feuilles de sénébière | | IP5 |
| <i>Crocosmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932 | Crocosmie commune | | IP5 |
| <i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804 | Cuscute volubile | | IP5 |
| <i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791 | Souchet robuste | | IP5 |
| <i>Datura stramonium</i> L., 1753 | Stramoine | | IP3 |
| <i>Delairea odorata</i> Lem., 1844 | Séneçon grimpant | | IP5 |
| <i>Digitaria aequilumis</i> (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922 | Digitaire à glumes égales | | IP5 |
| <i>Eleocharis banariensis</i> Nees, 1840 | Scirpe de Buenos aires | | IP5 |
| <i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803 | Elodée du Canada | | IP5 |
| <i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865 | Vergerette à fleurs nombreuses | | IP5 |
| <i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971 | Renouée du turkestan | | IP5 |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895 | Berce du Caucase | UE/FR/ Dep22/29/35/56 | IP3 |
| <i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753 | Argousier | | IP5 |
| <i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss., 1847 | Roquette bâtarde | | IP5 |
| <i>Hypericum hircinum</i> L., 1753 | Millepertuis à odeur de bouc | | IP5 |
| <i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903 | Balsamine de Balfour | | IP5 |
| <i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775 | Balsamine du Cap | | IP5 |
| <i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015 | Renouée à épis nombreux | FR | IP5 |
| <i>Lamium galeobdolon</i> subsp. <i>argentatum</i> (Smejkal) J.Duvign., 1987 | Lamier argenté | | IP5 |
| <i>Limnium laevigatum</i> (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968 | Grenouillette | | IP4 |
| <i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815 | Alysson maritime | | IP5 |
| <i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784 | Chèvrefeuille du Japon | | IP5 |
| <i>Lonicera ligustrina</i> var. <i>yunnanensis</i> Franch., 1896 | Chèvrefeuille arbustif | | IP5 |
| <i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922 | Vigne-vierge commune | | IP5 |
| <i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804 | Paspale dilaté | | IP2 |
| <i>Paspalum distichum</i> L., 1759 | Paspale à deux épis | | IP1 |
| <i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893 | Paspale peu épineux | | IP5 |
| <i>Pastinaca sativa</i> subsp. <i>urens</i> (Req. ex Godr.) Čelak., 1875 | Panais brûlant | | IP3 |
| <i>Paulownia tomentosa</i> (Thunb.) Steud., 1841 | Paulownia impérial | | IP2 |
| <i>Petasites hybridus</i> (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1801 | Pétasite hybride | | IP5 |
| <i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986 | Pétasite odorant | | IP5 |
| <i>Phytolacca americana</i> L., 1753 | Raisin d'Amérique | | IP3 |
| <i>Pinus pinaster</i> Aiton, 1789 | Pin maritime | | IP5 |
| <i>Pistia stratiotes</i> L., 1753 | Laitue d'eau | FR | IP4 |
| <i>Populus alba</i> L., 1753 | Peuplier blanc | | IP5 |
| <i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784 | Cerisier noir | | IP5 |
| <i>Pyracantha</i> sp. (RNFO2) 7 | Buisson ardent | | IP5 |
| <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810 | Sporobole tenace | | IP2 |
| <i>Symphotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995 | Aster écailléux | | IP5 |
| <i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze, 1891 | Epinard de Nouvelle-Zélande | | IP5 |
| <i>Yucca gloriosa</i> L., 1753 | Yucca superbe | | IP5 |

Source : CBNB, 2024

ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES BOCAGERES PRECONISEES

Cette liste n'étant pas exhaustive, toute essence proposée ne se trouvant pas dans cette liste pourra être étudiée par l'autorité territoriale.

| Arbres | |
|----------------------------|---------------------------|
| Nom commun | Nom scientifique |
| Alisier torminal | <i>Sorbus torminalis</i> |
| Aulne glutineux | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Bouleau verruqueux | <i>Betula pendula</i> |
| Charme | <i>Carpinus betulus</i> |
| Châtaignier | <i>Castanea sativa</i> |
| Chêne pédonculé | <i>Quercus robur</i> |
| Chêne sessile | <i>Quercus petraea</i> |
| Cormier | <i>Sorbus domestica</i> |
| Frêne commun | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Merisier | <i>Prunus avium</i> |
| Noyer commun | <i>Juglans regia</i> |
| Peuplier tremble | <i>Populus tremula</i> |
| Poirier à feuille en cœur | <i>Pyrus cordata</i> |
| Poirier sauvage | <i>Pyrus pyraster</i> |
| Pommier sauvage | <i>Malus sylvestris</i> |
| Prunier domestique | <i>Prunus domestica</i> |
| Saule blanc | <i>Salix alba</i> |
| Tilleul à petites feuilles | <i>Tilia cordata</i> |
| Aulne à feuilles en cœur | <i>Alnus cordata</i> |

| Petits arbres, arbustes et buissonnants | |
|---|-----------------------------|
| Nom commun | Nom scientifique |
| Ajonc d'Europe | <i>Ulex europaeus</i> |
| Aubépine à un style | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Bourdaine | <i>Frangula alnus</i> |
| Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Eglantier | <i>Rosa canina</i> |
| Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> |
| Fusain d'Europe | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Genêt à balais | <i>Cytisus scoparius</i> |
| Houx | <i>Ilex aquifolium</i> |
| Néflier commun | <i>Mespilus germanica</i> |
| Nerpun purgatif | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Noisetier | <i>Coryllus avellana</i> |
| Prunellier | <i>Prunus spinosa</i> |
| Saule cendré | <i>Salix atrocinerea</i> |
| Saule marsault | <i>Salix caprea</i> |
| Saule des vanniers | <i>Salix viminalis</i> |
| Sureau noir | <i>Sambucus nigra</i> |
| Troène sauvage | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Viorne obier | <i>Viburnum opulus</i> |
| Saule romarin | <i>salix rosmarinifolia</i> |

Source : Arbres et arbustes du bocage – Département d'Ille-et-Vilaine – 2021

ANNEXE 3 : LE COEFFICIENT DE VEGETALISATION

Le coefficient de végétalisation



Définition

Le coefficient de végétalisation, aussi appelé coefficient de biotope par surface (CBS), décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables), par rapport à la surface totale du terrain considéré.

Les surfaces imperméables, à savoir les revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface éco-aménageable.

Les surfaces éco aménageables comprennent les surfaces semi-perméables, les espaces verts sur dalle, les toitures ou murs végétalisés et les surfaces de pleine terre. Elles sont pondérées selon leur nature et leur degré de perméabilité.

Histoire

Le CBS s'inspire d'un concept innové dans la ville de Berlin fin des années 90, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. C'est la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014 qui introduit en France la possibilité d'imposer dans les PLU «une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Objectifs

- ◇ Lutter contre l'érosion de la biodiversité locale
- ◇ Intégrer la nature en ville
- ◇ Restaurer ou développer les corridors écologiques, notamment la trame brune
- ◇ Lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain
- ◇ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- ◇ S'adapter au changement climatique

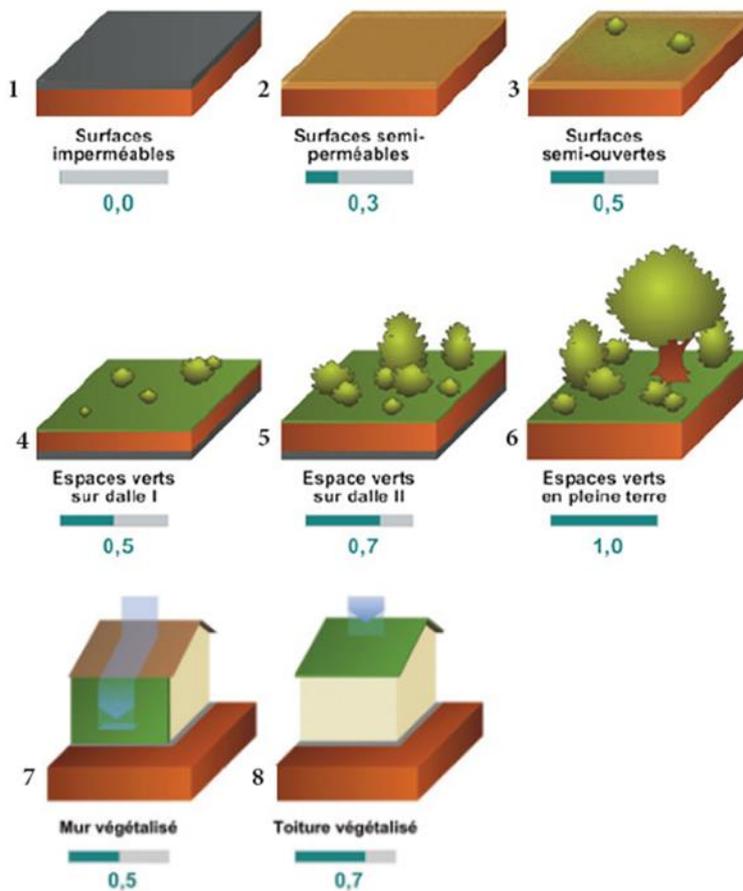
Calcul

$C = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces, qui composent la parcelle, pondérés selon leur nature :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Les surfaces éco-aménageables sont pondérées de la manière suivante :



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration des eaux de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

8. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé ou un espace cédé à la collectivité n' est pas prise en compte.

Source : Fiche n°11 « Le coefficient de biotope ». FICHES – BIOSIVERSITE.

ADEME. Page 63

Exemples

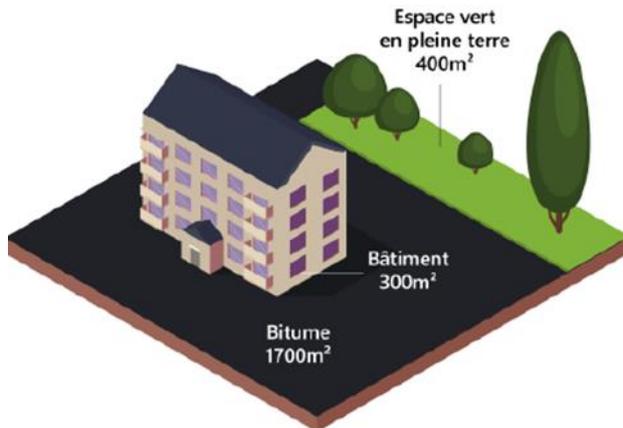
Surfaces éco-aménageable

Bitume et bâtiment = 0

Graviers sables = 0,3

Espace vert sur dalle = 0,7

Espace vert en pleine terre = 1



Exemple 1

$$C = (1700 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 400 / 2400$$

$$C = 0,166$$

$$C = 16\%$$

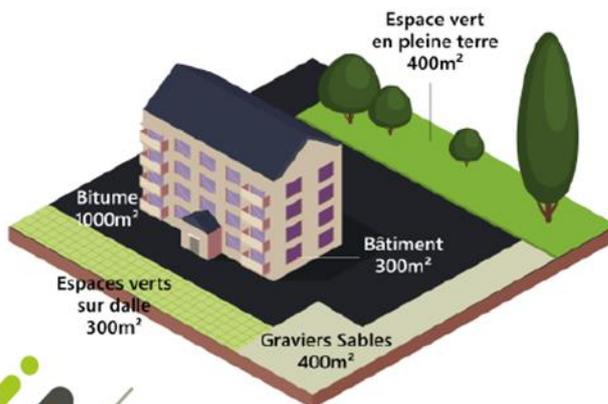
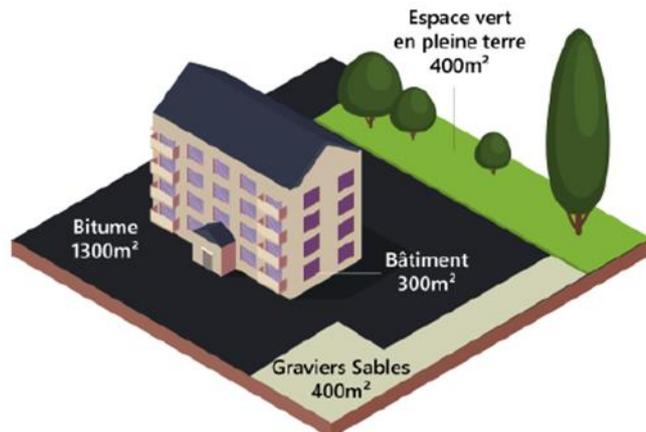
Exemple 2

$$C = (1300 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 0,3 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 520 / 2400$$

$$C = 0,216$$

$$C = 21\%$$



Exemple 3

$$C = (1000 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 0,3 + 300 \times 0,7 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 730 / 2040$$

$$C = 0,304$$

$$C = 30\%$$



ANNEXE 4 : LISTE DU PETIT PATRIMOINE PROTEGE

Commune de La Boussac

Recensement des croix et calvaires 2024

| Croix/Calvaire | Elément non trouvé | Photo | Parcelle cadastrale |
|--|--------------------|--|---------------------|
| Etang du Landal | Pas accessible | | G 461 |
| La Ville Hue | X | | G 314 |
| La Lande du Frène RD 285 | |  | D 367 |
| Carrefour RD 285 et VC 63 | |  | C 376 |
| La Croix Ouis Croisement VC 75 et CR | |  | D 34 |
| La Croix Enfrie VC 4 et VC 6 | |  | C 1464 |

| | | | |
|--|----------|--|---|
| <p>La Croix Bouéssée RD 285</p> | |  | <p>C 1163</p> |
| <p>La Croix Saint Nicolas CR de la Claye</p> | |  | <p>B 507 Croix en bois</p> |
| <p>Monument aux morts place de l'Eglise</p> | |  | <p>Place de l'Eglise Domaine public</p> |
| <p>Calvaire place de l'Eglise</p> | <p>X</p> | | |
| <p>La Ruée VC 41</p> | |  | <p>AC 203</p> |

| | | | |
|---|--|--|---------------|
| <p>Callouet RD 155</p> | |  | <p>C 1232</p> |
| <p>La Coterai Carrefour VC 18/VC 44</p> | <p>X Croix présente en 2023 sur Google Maps mais disparu en 2024</p> |  | <p>C 630</p> |
| <p>Ville Cavou RD 87</p> | |  | <p>C 563</p> |
| <p>Les Touchais RD 4/RD 87</p> | |  | <p>C 743</p> |

| | | | |
|---|-----------------------|--|---------------|
| <p>Le Champ Cornu Launay Belle Fille RD 4</p> | |  | <p>AE 116</p> |
| <p>La Talonnière vers le Vieux Presbytère</p> | <p>Pas accessible</p> | | <p>AD 29</p> |
| <p>Le Haut Chesnay RD 155</p> | |  | <p>A 870</p> |
| <p>Le Bas Chesnay VC 14</p> | |  | <p>A 640</p> |
| <p>Les Cours Lorittes VC 36</p> | <p>X</p> | | <p>A 622</p> |
| <p>VC 14</p> | <p>X</p> | | <p>A 419</p> |

| | | | |
|--|----------|--|--------------|
| <p>La Chénardais VC 7</p> | |  | <p>B 118</p> |
| <p>La Chénardais vers le Bézier VC 7</p> | |  | <p>B 87</p> |
| <p>Ville Gouis VC 7</p> | <p>X</p> | | <p>B 440</p> |
| <p>La Moignerie VC 15</p> | |  | <p>AE 28</p> |

| | | | |
|--|--|--|--------------|
| <p>Carrefour RD 87 et VC 35</p> | |  | <p>B 785</p> |
| <p>La Claye Carrefour VC 13/VC 34</p> | |  | <p>B 509</p> |
| <p>La Croix Affe Carrefour RD 87/VC 14</p> | |  | <p>B 286</p> |
| <p>La Croix des Ponts Durand VC 28</p> | |  | <p>B 153</p> |

La Croix Noire
RD 576



B 654
Croix en bois

Recensement des bâtiments patrimoniaux à protéger 2024

| | | | |
|------------------------|------------------|--|------------------------|
| 5 La Talonnière | |  | AD 49 et 50 |
| 8 La Chesnardais | |  | A 339 |
| 5 la Moignerie | |  | AE 198 |
| 1 et 2 le Brégain | |  | D 211, 212, 428 et 431 |
| 1 Le Moulin du Brégain | Absence de photo | | D 186 |

| | | | |
|------------------------------------|--|--|---------------|
| <p>2 Callouet</p> | |  | <p>C 293</p> |
| <p>3 la Herpedais</p> | |  | <p>C 1398</p> |
| <p>28 rue de la Gare</p> | <p>Ancienne gare</p> |  | <p>AD 196</p> |
| <p>3, 5 et 7 place de l'Eglise</p> | <p>Ancienne mairie Bâtiment public</p> |  | <p>AB 78</p> |

| | | | |
|----------------------------|----------------|--|-------------|
| Place de l'Église | Eglise |  | AB 83 |
| 26 rue de Fougères | Ecole publique |  | AB 50 et 51 |
| 7 rue de la Croix Bouéssée | |  | AB 171 |
| 9 rue de la Croix Bouéssée | |  | AB 47 |