

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date
du 05 MARS 2020

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
SUD VENDEE LITTORAL**



Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Elaboré sur le territoire de l'ex Communauté de
communes du Pays de Sainte-Hermine**

**La Caillère-Saint-Hilaire
La Chapelle-Thémer
La Jaudonnière
La Réorthe
Saint-Aubin-la-Plaine
Saint-Etienne-de-Brillouet
Saint-Jean-de-Beugné
Saint-Juire-Champgillon
Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine
Sainte-Gemme-la-Plaine
Sainte-Hermine
Thiré**

REGLEMENT ECRIT

Arrêté par délibération
du Conseil Communautaire du 5 mars 2020

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT / 5

LEXIQUE / 9

DISPOSITIONS GENERALES / 16

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES / 29

ZONE UA / 30

ZONE UB / 40

ZONE UL / 50

ZONE UY / 58

ZONE UEa / 65

ZONE UEc / 73

ZONE UEp / 81

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER / 89

ZONE 1AU / 90

ZONE 1AUL / 92

ZONE 1AUEa / 94

ZONE 1AUEc / 96

ZONE 1AUEp / 98

ZONE 2AU / 100

ZONE 2AUL / 102

ZONE 2AUEp / 103

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES / 104

ZONE A / 105

ZONE Ah / 115

ZONE Aet / 123

ZONE Ae / 131

ZONE Aca / 139

ZONE Aeq / 147

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES / 155

ZONE N / 156

ZONE Ni / 165

ZONE NI / 176

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire des communes de l'ex Communauté de communes du Pays de Sainte-Hermine. Il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au code de l'urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. **Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.**

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

Composition du règlement écrit

La partie écrite du règlement est composée comme suit :

- Titre I : lexique
- Titre II : dispositions générales
- Titre III : dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre IV : dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre V : dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre VI : dispositions applicables aux zones naturelles

Sur chacune des zones (titres III à VI), un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : que puis-je faire ? que puis-je construire ?
- 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?
- 3. Équipements et réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ces chapitres intègrent les sous-chapitres suivants :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- 1.1. Destinations et sous-destinations
- 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

3. Équipement et réseaux

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

Le règlement écrit comporte les annexes suivantes :

- Annexe 1 : liste des emplacements réservés.

Cette annexe identifie chaque emplacement réservé. Chaque emplacement réservé est associé à un numéro reporté sur le plan de zonage. La liste précise notamment la destination, le bénéficiaire, la surface et éventuellement la largeur des emplacements réservés.

- Annexe 2 : liste des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Cette annexe identifie chaque bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination à travers un extrait cadastral et une photographie. Chaque bâtiment est numéroté et ces numéros sont reportés sur le règlement graphique.

- Annexe 3 : loi Barnier.

Cette annexe identifie les dispositions complémentaires applicables aux secteurs de dérogation à l'application de l'article L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme.

- Annexe 4 : inventaire des bâtiments agricoles.

Cet inventaire localise les bâtiments agricoles identifiés lors du diagnostic agricole élaboré conjointement à l'élaboration du PLUi. Il pointe notamment les bâtiments soumis à un périmètre de réciprocité. Cet inventaire est fourni à titre informatif et est susceptible de connaître des évolutions au cours de l'application du document d'urbanisme.

Composition du règlement graphique

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage et de ses annexes. Le plan de zonage comprend :

- Les limites des différentes zones.
- Les marges de recul le long des autoroutes, des voies express et des routes classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les espaces boisés classés (EBC).
- Les éléments d'intérêt patrimonial et les éléments de paysage.
- Les zones soumises à des risques.
- Les secteurs de mixité sociale dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement.
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- Et, s'il y a lieu, les autres éléments graphiques conformément au code de l'urbanisme.

Le plan de zonage comporte l'annexe suivante :

- Annexe 1 : liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Cette annexe est constituée d'un tableau qui liste l'objet et le bénéficiaire, ainsi que la superficie indicative, de chacun des emplacements réservés figurant au plan de zonage.

Préconisations

En premier lieu, il convient de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLUi.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°4.

En troisième lieu, il convient de consulter les annexes du PLUi qui contiennent d'autres règles qui ont une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations, et notamment :

- Les servitudes d'utilité publique (plan de prévention des risques inondation, plan de prévention des risques technologiques, périmètres de protection autour des monuments historiques, périmètres de protection autour des captages d'eau, sites classés, canalisations, etc.).
- Les annexes sanitaires (zonage pluvial, zonage d'assainissement, etc.).
- Les périmètres particuliers (périmètres de ZAC, DUP, DPU...).

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables : la réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

I. LEXIQUE

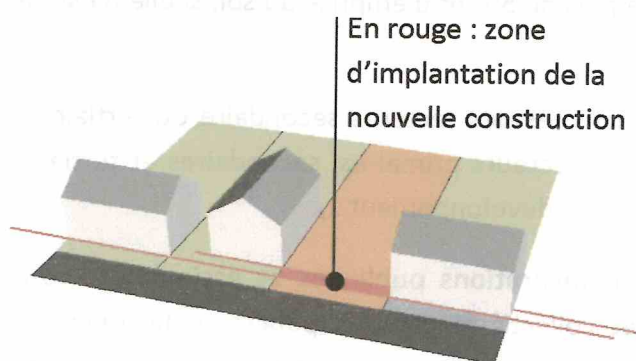
Accès : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Acrotère : rebord surélevé situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

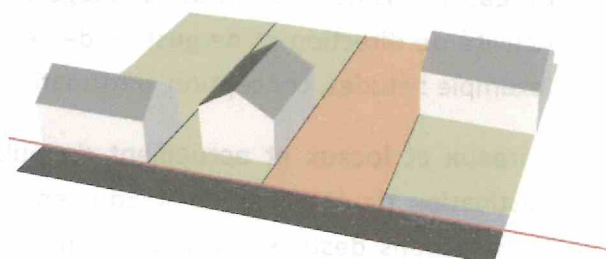
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ». Activité destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Alignement : il s'agit soit de la limite entre le domaine public et la propriété privée, soit d'un type d'implantation de constructions formant un front bâti régulier (ligne formée par des constructions alignées de façon homogène, générant un effet visuel d'ensemble).

Illustration du principe d'implantation par rapport à la voie publique en zone UA (article UA 2.1.1.1)



L'alignement est considérée comme **homogène** lorsque le décalage entre les deux façades (zone rouge) est égale ou inférieure à 3 mètres.



En absence de front urbain homogène, la construction s'implante soit à l'alignement (trait rouge), soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Annexes : constructions secondaires accolées ou non à la construction principale, sans communication directe, et implantée sur la même parcelle ou la même unité foncière. La destination de l'annexe est la même que celle de la construction principale à laquelle elle est rattachée. Sont notamment considérées comme des annexes les réserves, remises, garages, piscines (couvertes et non couvertes), abris de jardin, etc. Elles présentent de faibles dimensions, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre.

Artisanat : sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ». Activité destinée principalement à la vente de biens ou de service relevant du registre des métiers de l'artisanat.

Autres équipements recevant du public : sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage, les lieux d'accueil du public pour organiser des activités de loisirs ou de fête (salle des fêtes et de mariage...).

Bâtiment : construction édifiée sur une unité foncière, de plus de 5 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Bâtiment présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural : bâtiment répondant aux trois critères cumulatifs suivants :

- La construction doit présenter un réel intérêt patrimonial : construite en pierre, terre ou mixte des deux.
- La construction doit être constituée de quatre murs en pierre, terre ou mixte des deux et d'une toiture.
- La construction doit présenter une surface de plus de 50 m² d'emprise au sol, si elle n'est pas accolée à un bâtiment principal déjà habité.

Bureau : sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Activité de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires (exemple : études, conception, informatique, recherche et développement...).

Bureaux et locaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilées : sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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 investies d'une mission de service public.

Centre de congrès et d'exposition : sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le code de l'urbanisme.

Cinéma : sous-destination de la catégorie « Commerce et activités de service ». Recouvre toute 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.

Clôture : obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée.

Commerce de détail : sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ». Activité de vente de matière première ou de produits manufacturés, généralement à une clientèle de particuliers. L'activité peut également recouvrir la livraison et l'installation chez le client (meubles, électroménagers, ...). Les activités qui relèvent de l'artisanat commercial au sens de l'Insee (activité de charcuterie, boulangerie, boulangerie-pâtisserie, la pâtisserie, cuisson de produits de boulangerie...) sont considérées comme des commerces de détail.

Commerce de gros : sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ». Activité qui consiste à acheter, entreposer et vendre directement des marchandises généralement à une clientèle professionnelle (des détaillants, des utilisateurs professionnels ou à des collectivités).

Construction : structure (sous-terrain, enterrée et aérienne, avec ou sans fondation) de plus de 5 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Contigüe : est contigüe une construction qui touche une autre construction (construction contigüe), ou une unité foncière qui touche une autre unité foncière (unité foncière contigüe).

Destination : la destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le code de l'urbanisme.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction (hors sous sol enterrés), 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. Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins de piscines, sous-sol semi-enterrés, dont la hauteur n'excède pas 0,60 m.

Entrepôt : sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Équipements sportifs : sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases... Les équipements sportifs intégrés dans d'autres équipements collectifs comme un établissement d'enseignement sont réputés suivre la sous destination de cet équipement.

Espace libre : il correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise au sol), par les aires de stationnement de surface, et par les rampes d'accès aux parkings.

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exemplarité énergétique ou environnementale : construction respectant au minimum trois des cinq critères de la qualité environnementale suivants, dont obligatoirement la récupération des eaux pluviales :

- 1/ Conception bioclimatique de la construction : optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter l'éclairage artificiel ; profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes de l'été.
- 2/ Performance thermique au moins égale au label BBC Effinergie.
- 3/ Utilisation d'au moins une énergie renouvelable ou économe : énergie solaire, géothermie, aérothermie, hydrothermie, puits canadien, biomasse.
- 4/ Utilisation de matériaux renouvelables : matériaux certifiés « NF Environnement » ou « écolabel européen » ou équivalent, et bois éco certifié.
- 5/ Récupération des eaux pluviales.

Exploitation agricole : sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ». Activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Pour être considérée comme exploitation agricole, l'activité doit être pérenne et être exercée à titre principal et non à titre accessoire.

Exploitation forestière : sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ». Ensemble des opérations et activités d'abattage, façonnage et transport de bois, jusqu'à un dépôt plus ou moins provisoire, ou jusqu'à la porte de l'usine, qu'il s'agisse de bois d'œuvre ou de chauffage, ou de tout autre produit forestier (source : CNPF). Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Extension : toute construction accolée et réalisée en continuité (à l'horizontal et à la vertical) d'une construction existante sur la même unité foncière. Exemples : remise, cellier, abri de jardin, garage,

carport, garage à vélos, ... sont considérés comme une extension à l'habitation s'ils sont accolés à celle-ci.

Haie : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Hauteur : dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, garde-corps, éoliennes, autres éléments annexes à la construction...

Hébergement : sous-destination de la catégorie « Habitation ». Logement principal d'une tiers personne dans une résidence ou un foyer avec services (Résidences pour étudiants, résidences pour personnes âgées, résidences pour personnes handicapées, résidence de travailleurs, résidences autonomie...).

Hébergement hôtelier et touristique : sous-destination de la catégorie « Commerces et activités de service ». Construction caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie...) gérés par du personnel propre à l'établissement.

Industrie : sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, celles destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Limite séparative : limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Logement : sous-destination de la catégorie « Habitation ». Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, quelle que soit le mode d'occupation (propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit...). Cette sous-destination comprend également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur. Les différentes typologies de logements (collectifs, semi-collectifs, individuels...) sont définies par le code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à une voie publique, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles écrites. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

Margelle : Pierre ou assise de pierre formant le rebord d'un puits, d'une fontaine

Muret : petit mur bas maçonné.

Nuisance : elle caractérise un fait perceptible, provoquant une gêne vécue et subie. Elle peut être sonore, olfactive, visuelle...

Opération (d'aménagement) d'ensemble : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Petit patrimoine : il regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue ». Exemple : fours, puits, chapelles, calvaires...

Plan d'aménagement (d'ensemble) : plan d'urbanisation qui doit porter sur la totalité des terrains de la zone concernée pour garantir la cohérence d'aménagement.

Recul : distance d'implantation d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.

Réhabilitation d'une construction : fait de réaliser des travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales.

Remblai : Travail de terrassement exécuté pour faire une levée, égaliser un terrain, ou garnir un mur d'un revêtement en terrasse à partir de matériaux rapportés.

Rénovation d'une construction : fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.

Restauration : sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ». Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Restauration d'une construction : fait de redonner à une construction existante son caractère d'origine.

Salles d'art et de spectacles : sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Show-room : magasin (ou hall) d'exposition permettant à un fabricant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

Surface de plancher : la surface plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert. Elle est calculée conformément au code de l'urbanisme (article R.111-22).

Terrain naturel : le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Tiers (référence à la zone A) : un tiers est celui qui reste à demeure.

Unité foncière : elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

II. DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres règles relatives à l'occupation des sols

▪ 1. Le règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLUi se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme. Les articles suivants restent applicables : Art. R. 111-2, Art. R. 111-4, Art. R. 111-20, Art. R. 111-23, Art R. 111-26, Art. R. 111-27.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

▪ 2. Les orientations d'aménagement 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.

▪ 3. Les servitudes d'utilité publique

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

▪ 4. Les réglementations communales spécifiques

S'ajoute aux règles du PLUi, les règles des lotissements dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au code de l'urbanisme.

▪ 5. Les périmètres de préemption

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

Chapitre 2 : Division du territoire en zones qui disposent chacune d'un règlement

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLUi. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

▪ **1. Les zones urbaines, dites « U »**

Les zones urbaines, dites « zones UA » : sont classés en zone UA les secteurs correspondant au centre urbain. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat. Le secteur indicé « UAf » correspond au secteur de recomposition urbaine de Féole.

Les zones urbaines, dites « zones UB » : sont classés en zone UB les secteurs correspondant à des quartiers urbains périphériques inscrits dans un paysage bocager et vallonné. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat. Le secteur indicé « UBf » correspond au secteur de recomposition urbaine de Féole.

Les zones urbaines, dites « zones UL » : sont classés en zone UL les secteurs correspondant à une zone de loisirs et d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les zones urbaines, dites « zones UY » : sont classés en zone Uy les secteurs correspondant à une zone d'accueil de services liés au fonctionnement de l'A83 (aire de services, aire de péage).

Les zones urbaines, dites « zones UEa » : sont classés en zone UEa les secteurs correspondant à une zone d'activités économiques d'intérêt local. La zone est principalement destinée à accueillir les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les zones urbaines, dites « zones UEp » : sont classés en zone UEp les secteurs correspondant à la partie sud du Vendéopôle. La zone est principalement destinée à accueillir les activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les zones urbaines, dites « zones UEc » : sont classés en zone UEc les secteurs correspondant aux zones d'activités économiques de Sainte-Gemme-la-Plaine situées sur le site des « Quatre-Chemins ». Cette zone est principalement destinée à accueillir les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

▪ **2. Les zones à urbaniser, dites « AU »**

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AU » : sont classés en zone 1AU les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUL » : sont classés en zone 1AUL les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUEa » : sont classés en zone 1AUEa les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la création et ou l'extension de zones d'activités économiques d'intérêt local et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUEc » : est classé en zone 1AUEc le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation pour l'extension du site des « Quatre-Chemins » (ZAE de Champrovent) et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUEp » : sont classés en zone 1AUEp les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'extension du Vendéopole et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les zones à urbaniser, dites « zones 2AU » : sont classés en zone 2AU les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme et où une procédure d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour que la zone devienne opérationnelle. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Les zones à urbaniser, dites « zones 2AUL » : sont classés en zone 2AUL les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et où une procédure d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour que la zone devienne opérationnelle.

Les zones à urbaniser, dites « zones 2AUEp » : sont classés en zone 2AUEp les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme pour l'extension du Vendéopole et où une procédure d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour que la zone devienne opérationnelle.

▪ 3. Les zones agricoles, dites « A »

Les zones agricoles, dites « zones A » : sont classés en zone A les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les secteurs A indicés « n Plaine Calcaire » sont couverts par la ZPS de la Plaine Calcaire du Sud Vendée. Les secteurs A indicés « n Marais Poitevin » sont couverts par la ZPS et la ZSC du Marais Poitevin. Tout aménagement au sein de ces secteurs est soumis à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (évaluation des incidences sur le site Natura 2000).

Les zones agricoles, dites « Ai » : sont classés en zone Ai les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où l'implantation de nouvelles constructions agricoles est interdite.

Les zones agricoles, dites « zones Ah » : sont classés en zone Ah les secteurs correspondant à un hameau constructible. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimité au sein de la zone agricole, où des constructions neuves autres qu'à destination d'exploitation agricole peuvent être édifiées.

Les zones agricoles, dites « zones Aet » : sont classées en zone Ae les secteurs correspondant à un site accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics situés dans le milieu rural. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics existants peuvent être réalisées.

Les zones agricoles, dites « zones Ae » : sont classées en zone Ae les secteurs correspondant à un site accueillant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves nécessaires aux activités économiques existantes peuvent être réalisées.

Les zones agricoles, dites « zones Aca » : sont classées en zone Aca les secteurs correspondant à une carrière. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves nécessaires à l'activité existante peuvent être réalisées.

Les zones agricoles, dites « zones Aeq » : sont classées en zone Aeq les secteurs correspondant à un centre équestre. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves nécessaires à l'activité existante peuvent être réalisées.

▪ 3. Les zones naturelles, dites « N »

Les zones naturelles, dites « zones N » : sont classés en zone N les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, 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. Les secteurs N indicés « n Plaine Calcaire » sont couverts par la ZPS de la Plaine Calcaire du Sud Vendée. Les secteurs N indicés « n Marais Poitevin » sont couverts par la ZPS et la ZSC du Marais Poitevin. Tout aménagement au sein de ces secteurs est soumis à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (évaluation des incidences sur le site Natura 2000). Les secteurs indicés « nf » sont couverts par des documents de gestion durable des boisements.

Les zones naturelles, dites « zones Ni » : sont classés en zone Ni les secteurs correspondant à une zone inondable où s'applique le règlement du PPRI.

Les zones naturelles, dites « zones NI » : sont classés en zone NI les secteurs destinés à accueillir des activités de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle, où des constructions neuves ayant une vocation de loisirs peuvent être réalisées.

Chapitre 3 : Règles figurant aux documents graphiques du PLUi qui s'appliquent en complément des zones

- **1. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et les éléments de paysage**

Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, tels que les haies, les ripisylves, les alignements d'arbres, les cours d'eau et les terrains cultivés et espaces non bâtis situés en zones urbaines (au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme) :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies, ripisylves et alignements d'arbres repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte. Les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage ou de destruction, des mesures compensatoires pourront être réalisées, en accord les principes présentés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « trame verte et bleue ».

Il convient que les secteurs en bordure des cours d'eau soient protégés (corridor de 5 mètres sur chaque rive) contre toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner l'aggravation du risque notamment en aval. 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.

L'identification des terrains cultivés et des espaces non bâtis en zone urbaine les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des annexes identifiées dans le présent règlement et des voiries et accès)

Les espaces boisés classés (au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme) :

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas

prévus par le code de l'Urbanisme. Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du code forestier.

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.

Les zones humides (indiquées à titre informatif) :

Les zones humides sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent : la sécurité, le passage des réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable), les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration, à la conservation et à la mise en valeur de zones humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres. En outre, dans la zone agricole (A), les exhaussements et les affouillements liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.

Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires seront proposées selon les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, des SAGEs applicables et des dispositions du code de l'environnement. Les mesures compensatoires à prévoir privilégieront des compensations fonctionnelles et non pas surfaciques.

Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.

▪ **2. Le patrimoine bâti**

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle (au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme) :

Dans les zones agricoles et naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont désignés dans les documents graphiques du PLUi. Ils doivent être situés en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

Le changement de destination d'une construction en zone agricole est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'une construction en zone naturelle est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les éléments patrimoniaux à protéger (au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) :

Les projets de démolition affectant les éléments repérés dans les documents graphiques du PLUi sont soumis à permis de démolir.

Les servitudes de protection des monuments historiques :

Les travaux sur les immeubles situés dans le périmètre délimité des abords d'un monument historique sont soumis à l'accord des Architectes des Bâtiments de France (ABF). L'ABF s'assure que les travaux ne portent pas atteinte au monument historique ou aux abords du monument historique. Il s'assure également du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

▪ 3. Les périmètres de protection des captages d'eau

Les périmètres du captage de la Bonninière sont institués par l'arrêté préfectoral de DUP du 24 mai 1951. Les périmètres de la retenue de l'Angle Guignard sont institués par l'arrêté préfectoral de DUP du 25 octobre 1973.

Les espaces délimités au plan de zonage sont soumis aux prescriptions relatives aux périmètres de protection institués par les arrêtés préfectoraux sus-cités.

▪ 4. Les règles graphiques d'implantation

Les marges de recul :

Dès lors qu'une marge de recul est portée au plan de zonage du PLUi, aucune construction ou partie de construction ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, pour les constructions existantes qui ne respectent pas la disposition précédente, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

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.

Application de la loi Barnier (au titre de l'article L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme) :

Les secteurs de dérogation à l'application de l'article L. 111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage renvoient à l'annexe du règlement écrit qui précise les dispositions complémentaires qui s'appliquent dans chaque secteur concerné, en complément des règles de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

▪ 5. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le territoire est concerné par les arrêtés préfectoraux n°01 DDE 220, du 19 mars 2001 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des

bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage des RD 137, RD 148, RD 949 classées route à grande circulation ainsi que de l'autoroute A83. La largeur des secteurs affectés par le bruit des routes est reportée à titre informatif dans les documents graphiques.

▪ **6. Les linéaires commerciaux** (au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme) :

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des constructions à usage d'« artisanat et commerce de détail », d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de « restauration » est interdit pendant une durée de trois ans comptée à partir de la vacance du local. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement de l'activité.

▪ **7. La protection de sites au titre de l'archéologie**

Les sites archéologiques recensés par le service régional de l'archéologie sont reportés sur un plan annexé au PLUi. Cette connaissance doit permettre les consultations du service compétent lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La protection des sites et gisements archéologiques recensés sur le territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au :

- Code du patrimoine (articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-4, L.522-5, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14) ;
- Code de l'urbanisme (article R.111-4), Code de l'environnement (article L.122-1) ;
- Code pénal (article L.322-3-1 relatif aux peines en cas de destructions, dégradations et détériorations).

L'article R. 111-4 du code de l'urbanisme précise que « 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 ».

L'article L. 531-14 du code du patrimoine dispose, en son 1er alinéa, que « lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] ou 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 sans délai au Préfet ».

▪ 8. Les Plans de Prévention des Risques :

Les secteurs couverts par les plans de prévention des risques naturels et technologiques sont identifiés au plan de zonage. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document PPR (Plan de Prévention des Risques) correspondant et figurant dans les annexes, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique. Sur l'ensemble du territoire couvert par un PPR il convient de respecter le règlement du PPR en sus du règlement du PLUi, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

▪ 9. L'atlas des zones inondables (AZI) de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin :

L'Atlas des zones inondables apporte une connaissance sur un espace potentiellement inondable dans lequel des crues exceptionnelles peuvent se produire. S'il n'y a pas à ce jour de règlement associé, il convient que le PLUi prenne les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle, en compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques (PGRI) du bassin Loire-Bretagne.

La réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets, est interdite dans les zones inondables identifiées sur le plan de zonage.

La cote de référence à retenir pour les nouvelles constructions autorisées sera soit la cote de référence la plus proche indiquée sur la cartographie de l'AZI, soit le terrain naturel auquel est rajouté 50 cm. En outre, les constructions et les aménagements sont interdits en dehors des espaces urbanisés, hormis :

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle), démolitions.
- Les reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes.
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation.
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires).
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau.

- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- **10. Les emplacements réservés** (au titre des articles L.151-41-5-1 à L.151-41-5-3 du Code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au règlement graphique du PLUi qui précise leur destination, la surface approximative, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- **11. Les servitudes de secteur à projet** (au titre de l'article L.151-41-5 du Code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du PLUi délimitent les secteurs de servitude interdisant, pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global toute nouvelle construction ou installation de plus de 20 m² de surface de plancher. L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes est autorisée.

- **12. Les servitudes de secteur d'équipements** (au titre de l'article L.151-41-5 du Code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du PLUi délimitent les secteurs de servitude indiquant la localisation prévue de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou modifier.

- **13. Les zones non aedificandi**

Les documents graphiques du PLUi délimitent les zones non aedificandi, où les nouvelles constructions, y compris les annexes, sont interdites.

Chapitre 4 : Dispositions spécifiques

- **1. Les adaptations mineures**

Conformément à l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLUi 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. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- **2. Les caractéristiques des terrains constructibles**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable. Les divisions de terrain ne peuvent déroger aux règles fixées au sein du présent règlement. Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, l'implantation du bâti existant devra respecter l'ensemble des règles fixées au sein du présent règlement.

▪ 3. Les autorisations spéciales

1 / Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 1.3. à 3.2. ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, châteaux d'eau, réservoir, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

2 / Conformément à l'article L. 152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi pour permettre :

- La reconstruction de constructions détruites ou endommagées 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.
- 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.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

3 / Conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas l'ensemble des articles du règlement, à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe dans des secteurs à risque.
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme.

▪ 4. Le stationnement des logements locatifs sociaux

Conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

▪ 5. Le cas d'impossibilité de satisfaire les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le PLUi impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Chapitre 5 : Demandes d'autorisation d'urbanisme décidée par le conseil communautaire

▪ 1. Le permis de démolir (au titre de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme) :

Conformément à la délibération du conseil communautaire, le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire d'application du PLUi. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie :

- D'une construction listée à l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme.

- D'une construction qui constitue un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur (puit, four ou bâti patrimonial) au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- **2. Les installations de clôtures** (au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme) :

Conformément à la délibération du conseil communautaire, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

UA 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UA 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie
- Centre de congrès et d'exposition

UA 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par 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 liées à la sous-destination industrielle, hormis celles prévues au paragraphe suivant.
- Les nouvelles constructions et les changements de destination à usage non agricole situés dans le périmètre de réciprocité de bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admis(e)s, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les constructions industrielles et entrepôts liés à une activité existante à la date d'approbation du PLUi à condition de respecter les surfaces définies au UA 2.1.2 et de ne pas aggraver les nuisances existantes.
- Les constructions industrielles et entrepôts non liés à une activité existante à condition de respecter les surfaces définies au UA 2.1.2 et d'une implantation compatible avec l'habitat environnant :
 - Elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - Elles ne doivent pas être susceptibles de provoquer des nuisances pour les voisins (olfactives, sonores ou visuelles).
- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles, dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues au UA 1.1.

- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

3. L'urbanisation de l'ensemble de la zone doit se faire dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « Trame verte et bleue » et « Equipement commercial et artisanal » (dans un rapport de compatibilité).

UA 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UA 1.3.1 Mixité fonctionnelle

1. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des constructions à usage d'« artisanat et commerce de détail », d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de « restauration » est interdit pendant une durée de 3 ans comptée à partir de la vacance du local. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement de l'activité.

UA 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UA 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UA 2.1.1 Implantation des constructions

UA 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Les constructions nouvelles (sauf les annexes) s'implanteront pour tous leurs niveaux dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène. L'alignement est considéré comme homogène lorsque le décalage entre les deux façades est égal ou inférieur à 3 mètres (cf. lexique).

2. En cas d'implantation entre deux constructions ne présentant pas une implantation formant un front urbain homogène, la construction s'implantera soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres de manière à prévoir un dégagement pour le stationnement d'au moins un véhicule en dehors des voies.

Dispositions particulières

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.

UA 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 10 mètres en bordure de voirie et dont la profondeur est supérieure ou égale à 40 mètres :

- Les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative.
- Lorsque les constructions (sauf les annexes de moins de 15 m²) ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Pour les autres parcelles :

- Les constructions (sauf les annexes de moins de 15 m²) doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

3. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas la distance à la limite séparative.

4. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

UA 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UA 2.1.2 Emprise au sol

Les constructions industrielles et entrepôts liés à une activité existante sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Les constructions industrielles et entrepôts non liés à une activité existante sont autorisées dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

UA 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.
2. La construction projetée ne dépassera pas de plus d'un étage (3 mètres), la ou les constructions contiguës.
3. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 8 mètres au point le plus haut pour les constructions industrielles et entrepôts.
4. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres et 3,5 mètres au droit des limites séparatives.

UA 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Pour toute construction neuve (hors annexe), si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans (hors toiture à faible pente bordées par un acrotère), l'utilisation de la tôle est interdite.
6. Les toits plats sont autorisés.
7. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.

8. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

UA 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

UA 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

2. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit (emprise au sol et hauteur de construction) est autorisé pour les constructions faisant preuve d'« exemplarité énergétique ou environnementale » (cf. lexique) ou qui sont à énergie positive.

UA 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UA 2.2.5 Densité

1. Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncière(s).
- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes.

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

UA 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

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

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

UA 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

UA 2.3.5 Clôtures

1. Les murs en pierre apparente en qualité et en bon état seront conservés autant que possible. Leur démolition partielle pourra être autorisée pour la création d'un accès.
2. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
3. Les clôtures doivent, lorsqu'elles ne sont pas construites avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
4. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

En limites séparatives

5. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

6. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.

7. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel. En secteur « UAf », cette hauteur est portée à 3 mètres.

8. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

UA 2.4 Stationnement

UA 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.
3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UA 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

UA 2.4.2.1 Habitation

Logement

1. Il sera aménagé 2 places de stationnement (y compris, le cas échéant, le garage) par logement sur le terrain de la construction.
2. Pour l'habitat collectif, une étude de stationnement pourra imposer des places supplémentaires.
3. Pour l'habitat collectif, 1 m² de stationnement pour les deux-roues non motorisés sera aménagé par logement.

Hébergement

4. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UA 2.4.2.2 Commerces et activités de services

Non réglementé.

UA 2.4.2.3 Equipements d'intérêt collectif et services publics

1. Le stationnement, dont celui destiné aux deux-roues non motorisés, doit répondre aux besoins selon la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations. Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés pourra être aménagé en dehors du terrain d'assiette du projet, à proximité des constructions et installations projetées.

UA 2.4.2.4 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

1. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UA 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UA 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UA 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 3 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

UA 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UA 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UA 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UA 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

UA 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

UA 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

UA 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

UB 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UB 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie
- Centre de congrès et d'exposition

UB 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par 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 liées à la sous-destination industrielle, hormis celles prévues au paragraphe suivant.
- Les nouvelles constructions et les changements de destination à usage non agricole situés dans le périmètre de réciprocité de bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admis(e)s, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions industrielles et entrepôts liés à une activité existante à la date d'approbation du PLUi à condition de respecter les surfaces définies au UB 2.1.2 et de ne pas aggraver les nuisances existantes.
- Les constructions industrielles et entrepôts non liés à une activité existante à condition de respecter les surfaces définies au UB 2.1.2 et d'une implantation compatible avec l'habitat environnant :
 - Elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - Elles ne doivent pas être susceptibles de provoquer des nuisances pour les voisins (olfactives, sonores ou visuelles).
- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles, dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues au UB 1.1.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

3. L'urbanisation de l'ensemble de la zone doit se faire dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « Trame verte et bleue » et « Equipement commercial et artisanal » (dans un rapport de compatibilité).

UB 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UB 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UB 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UB 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UB 2.1.1 Implantation des constructions

UB 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Les constructions nouvelles (sauf les annexes) s'implanteront pour tous leurs niveaux soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres de manière à prévoir un dégagement pour le stationnement d'au moins deux véhicules en dehors des voies.

Dispositions particulières

2. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.

UB 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions (sauf les annexes de moins de 15 m²) doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas la distance à la limite séparative.
3. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

UB 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UB 2.1.2 Emprise au sol

Les constructions industrielles et entrepôts liés à une activité existante sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Les constructions industrielles et entrepôts non liés à une activité existante sont autorisées dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

UB 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.
2. La construction projetée ne dépassera pas de plus d'un étage (3 mètres), la ou les constructions contiguës.
3. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout/acrotère et 9 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 8 mètres au point le plus haut pour les constructions industrielles et entrepôts.
4. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres et 3,5 mètres au droit des limites séparatives.

UB 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Pour toute construction neuve (hors annexe), si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans (hors toiture à faible pente bordées par un acrotère), l'utilisation de la tôle est interdite.
6. Les toits plats sont autorisés.
7. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.
8. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

UB 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :
 - La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
 - L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
 - Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

UB 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.
2. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit (emprise au sol et hauteur de construction) est autorisé pour les constructions faisant preuve d'« exemplarité énergétique ou environnementale » (cf. lexique) ou qui sont à énergie positive.

UB 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UB 2.2.5 Densité

1. Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncière(s).
- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes.

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

UB 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

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

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

UB 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

UB 2.3.5 Clôtures

1. Les murs en pierre apparente en qualité et en bon état seront conservés autant que possible. Leur démolition partielle pourra être autorisée pour la création d'un accès.

2. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
3. Les clôtures doivent, lorsqu'elles ne sont pas construites avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
4. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

En limites séparatives

5. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

6. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.
7. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel. En secteur « UBf », cette hauteur est portée à 3 mètres.
8. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

UB 2.4 Stationnement

UB 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.
3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UB 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

UB 2.4.2.1 Habitation

Logement

1. Il sera aménagé 2 places de stationnement (y compris, le cas échéant, le garage) par logement sur le terrain de la construction.

2. Pour l'habitat collectif, une étude de stationnement pourra imposer des places supplémentaires.
3. Pour l'habitat collectif, 1 m² de stationnement pour les deux-roues non motorisés sera aménagé par logement.

Hébergement

4. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UB 2.4.2.2 Commerces et activités de services

Non réglementé.

UB 2.4.2.3 Equipements d'intérêt collectif et services publics

1. Le stationnement, dont celui destiné aux deux-roues non motorisés, doit répondre aux besoins selon la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations. Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés pourra être aménagé en dehors du terrain d'assiette du projet, à proximité des constructions et installations projetées.

UB 2.4.2.4 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

1. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UB 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UB 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UB 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.

3. Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 3 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

UB 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UB 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UB 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UB 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

UB 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

UB 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

UB 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

UL 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UL 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement

Commerces et activités de service

- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

UL 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Les constructions neuves d'habitation, hormis celles prévues au paragraphe suivant.
- Les nouvelles constructions et les changements de destination à usage non agricole situés dans le périmètre de réciprocité de bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les casses de véhicules.

- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admis(e)s, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les logements des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire, sous réserve de justification du pétitionnaire, et sous réserve que la surface de plancher total cumulée n'excède pas 100 m².
- Les installations, constructions et aménagements d'intérêt collectif et de services publics, et notamment : ceux liés au fonctionnement d'une installation de stockage de déchets compatible avec le milieu environnant, d'une station d'épuration, d'un équipement ayant pour vocation l'enseignement et/ou l'accueil d'élève, d'un équipement social et/ou médical, d'un cimetière.
- Les installations, constructions et aménagements ayant une vocation de loisirs, et notamment : ceux liés aux activités touristiques, aux équipements sportifs, aux aires de jeux, aux aires de stationnement, aux discothèques.
- Les équipements permettant la production et/ou le stockage de l'énergie.
- Les jardins familiaux d'initiative publique ainsi que les constructions qui leur sont techniquement nécessaires.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

3. L'urbanisation de l'ensemble de la zone doit se faire dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Trame verte et bleue » (dans un rapport de compatibilité).

UL 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UL 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UL 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UL 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UL 2.1.1 Implantation des constructions

UL 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. En agglomération, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
2. Hors agglomération, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de :
 - 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation, hormis lorsqu'une étude spécifique a été menée conformément à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, les constructions nouvelles devront respecter la ligne de recul reportée sur le document graphique du règlement.
 - 15 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.

UL 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Lorsque les constructions (sauf les annexes de moins de 15 m²) ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.
2. Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.
3. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

UL 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UL 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

UL 2.1.3 Règles de hauteur

Non réglementé.

UL 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Pour toute construction neuve (hors annexe), si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans (hors toiture à faible pente bordées par un acrotère), l'utilisation de la tôle est interdite.
6. Les toits plats sont autorisés.
7. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.
8. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

UL 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

UL 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

UL 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UL 2.2.5 Densité

Non réglementé.

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

UL 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UL 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

UL 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

UL 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
2. Les clôtures doivent, lorsqu'elles ne sont pas construites avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

Sur la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.
5. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

UL 2.4 Stationnement

UL 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.
3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UL 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

UL 2.4.2.1 Habitation

1. Il sera aménagé 2 places de stationnement (y compris, le cas échéant, le garage) par logement sur le terrain de la construction.
2. Pour l'habitat collectif, 1 m² de stationnement pour les deux-roues non motorisés sera aménagé par logement.

UL 2.4.2.2 Commerces et activités de services

Non réglementé.

UL 2.4.2.3 Equipements d'intérêt collectif et services publics

1. Le stationnement, dont celui destiné aux deux-roues non motorisés, doit répondre aux besoins selon la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations. Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés pourra être aménagé en dehors du terrain d'assiette du projet, à proximité des constructions et installations projetées.

UL 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UL 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UL 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UL 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

UL 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UL 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UL 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la

possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UL 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

UL 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

UL 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

UL 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

UY 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UY 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Commerces et activités de services

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

UY 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après :

- Les constructions et installations liées au fonctionnement de l'autoroute.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions à caractère habitable et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'autoroute, sous réserve de justification du pétitionnaire.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

2. L'urbanisation de l'ensemble de la zone doit se faire dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « Trame verte et bleue » et « Equipement commercial et artisanal » (dans un rapport de compatibilité).

UY 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UY 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UY 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UY 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UY 2.1.1 Implantation des constructions

UY 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de :

- 100 mètres de l'axe des routes classées autoroutes, voies express et déviations d'agglomération.
- 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation, hormis lorsqu'une étude spécifique a été menée conformément à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, les constructions nouvelles devront respecter la ligne de recul reportée sur le document graphique du règlement.
- 15 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

2. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve que celle-ci présente une unité architecturale avec celle-ci.

3. Ces retraits ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières.
- Aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

UY 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. La construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

3. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

UY 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UY 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

UY 2.1.3 Règles de hauteur

Non réglementé.

UY 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Les toits plats sont autorisés.

6. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

UY 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UY 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

UY 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UY 2.2.5 Densité

Non réglementé.

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

UY 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UY 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

UY 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

UY 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
2. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

Sur la voie publique

3. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.
4. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

UY 2.4 Stationnement

UY 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.
3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UY 2.4.2 Dispositions particulières

1. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UY 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UY 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UY 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
 - Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
 - Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
 - Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UY 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

UY 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UY 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UY 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UY 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

UY 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

UY 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

UY 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEa

UEa 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UEa 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie

UEa 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admis(e)s, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les constructions et installations liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole, dont celles des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les loges des personnes dont la présence permanente est nécessaire, sous réserve de justification du pétitionnaire, et sous réserve que la surface de plancher total cumulée n'excède pas 50 m² et qu'elle soit située à l'intérieur du volume du bâtiment d'activités.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Les constructions à usage d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle de type show-room dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale.
- La modification et l'extension mesurée dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, des bâtiments existants et non compatibles avec la vocation de la zone (dont les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes).

3. L'urbanisation de l'ensemble de la zone doit se faire dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « Trame verte et bleue » et « Equipement commercial et artisanal » (dans un rapport de compatibilité).

UEa 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UEa 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UEa 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UEa 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UEa 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UEa 2.1.1 Implantation des constructions

UEa 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. En agglomération, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Hors agglomération, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de :
 - 100 mètres de l'axe des routes classées autoroutes, voies express et déviations d'agglomération.
 - 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation, hormis lorsqu'une étude spécifique a été menée conformément à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, les constructions nouvelles devront respecter la ligne de recul reportée sur le document graphique du règlement.
 - 15 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.

UEa 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. La construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
3. Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.
4. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

UEa 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UEa 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

UEa 2.1.3 Règles de hauteur

Non réglementé.

UEa 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Les toits plats sont autorisés.
6. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

UEa 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UEa 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

UEa 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UEa 2.2.5 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 obérer la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions 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.

UEa 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UEa 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UEa 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

UEa 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

UEa 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
2. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

Sur la voie publique

3. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.

4. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

UEa 2.4 Stationnement

UEa 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.
3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UEa 2.4.2 Dispositions particulières

1. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UEa 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UEa 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UEa 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UEa 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

UEa 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UEa 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UEa 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UEa 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

UEa 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

UEa 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

UEa 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEc

UEc 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UEc 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie

UEc 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admis(e)s, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les loges des personnes dont la présence permanente est nécessaire, sous réserve de justification du pétitionnaire, et sous réserve que la surface de plancher total cumulée n'excède pas 50 m² et qu'elle soit située à l'intérieur du volume du bâtiment d'activités.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Les constructions à usage d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle de type show-room dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale.
- La modification et l'extension mesurée dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, des bâtiments existants et non compatibles avec la vocation de la zone (dont les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes).

3. L'urbanisation de l'ensemble de la zone doit se faire dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « Trame verte et bleue » et « Equipement commercial et artisanal » (dans un rapport de compatibilité).

UEc 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UEc 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UEc 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UEc 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UEc 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UEc 2.1.1 Implantation des constructions

UEc 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. En agglomération, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 3 mètres mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2. Hors agglomération, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de :

- 100 mètres de l'axe des routes classées autoroutes, voies express et déviations d'agglomération.
- 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation, hormis lorsqu'une étude spécifique a été menée conformément à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, les constructions nouvelles devront respecter la ligne de recul reportée sur le document graphique du règlement.
- 15 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.

UEc 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. La construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

3. Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.

4. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

UEc 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UEc 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

UEc 2.1.3 Règles de hauteur

Non réglementé.

UEc 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Les toits plats sont autorisés.
6. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

UEc 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UEc 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

UEc 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UEc 2.2.5 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 obérer la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions 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.

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

UEc 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UEc 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

UEc 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

UEc 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
2. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

Sur la voie publique

3. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.

4. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

UEc 2.4 Stationnement

UEc 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.
3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UEc 2.4.2 Dispositions particulières

1. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UEc 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UEc 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UEc 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
 - Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
 - Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
 - Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UEc 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

UEc 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UEc 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UEc 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UEc 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

UEc 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

UEc 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

UEc 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEp

UEp 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UEp 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie

UEp 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.
- Les postes d'enrobage et les centrales à béton.
- Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.

- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admis(e)s, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les loges des personnes dont la présence permanente est nécessaire, sous réserve de justification du pétitionnaire, et sous réserve que la surface de plancher total cumulée n'excède pas 50 m² et qu'elle soit située à l'intérieur du volume du bâtiment d'activités.
- Les installations de loisirs et de sport et les équipements collectifs (hôtel, restaurant, garderie, etc.) à condition qu'ils favorisent le cadre de vie de l'entreprise.
- Les équipements de superstructure nécessaire à la viabilisation de la zone.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Les constructions à usage d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle de type show-room dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale.
- La modification et l'extension mesurée dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, des bâtiments existants et non compatibles avec la vocation de la zone (dont les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes).

3. L'urbanisation de l'ensemble de la zone doit se faire dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « Trame verte et bleue » et « Equipement commercial et artisanal » (dans un rapport de compatibilité).

UEp 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UEp 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UEp 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UEp 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UEp 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UEp 2.1.1 Implantation des constructions

UEp 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. En zone urbanisée, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

2. Hors agglomération et hors zones urbanisées, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de :

- 100 mètres de l'axe des routes classées autoroutes, voies express et déviations d'agglomération.
- 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation.

Dispositions particulières

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.

UEp 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. La construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

UEp 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

UEp 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

UEp 2.1.3 Règles de hauteur

Non réglementé.

UEp 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.
3. L'image qualitative du parc d'activités économiques passe par l'harmonie confondue des bâtiments et du paysage.

Les façades

4. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
5. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.
6. Le traitement des façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes voies de circulation (autoroute, RN, desserte intérieure et piste cyclable) ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

Les toitures

7. Les toits plats sont autorisés.
8. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

UEp 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UEp 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation

en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

UEp 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UEp 2.2.5 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 obérer la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions 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.

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

UEp 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UEp 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

UEp 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

UEp 2.3.5 Clôtures

1. Lors du dépôt du permis de construire, une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction et l'aménagement des abords (clôture, plantation, organisation générale de la parcelle) accompagnera obligatoirement la demande.
2. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

Sur la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.
5. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

UEp 2.4 Stationnement

UEp 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.
3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UEp 2.4.2 Dispositions particulières

1. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UEp 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UEp 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UEp 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
 - Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UEp 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

UEp 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux devront être établis obligatoirement en souterrain.
2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UEp 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UEp 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UEp 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

UEp 3.2.4 Communications électroniques

1. La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis obligatoirement en souterrain.

UEp 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.
2. La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UEp 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

1AU 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AU 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie

1AU 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve

de respecter les OAP sectorielles et thématique « Trame verte et bleue » (dans un rapport de compatibilité) et le règlement de la zone UA.

2. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Portent sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

3. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

4. Les extensions des constructions existantes sont autorisées, ainsi que la création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction, si elles ne remettent pas en cause le plan d'aménagement d'ensemble.

POUR LES ARTICLES 1AU 1.3 A 1AU 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UA (UA 1.3, UA 2 et UA 3) ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques à chaque zone 1AU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

1AUL 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AUL 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

1AUL 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP sectorielles et thématique « Trame verte et bleue » (dans un rapport de compatibilité) et le règlement de la zone UL.

2. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

3. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

4. Les extensions des constructions existantes sont autorisées, ainsi que la création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction, si elles ne remettent pas en cause le plan d'aménagement d'ensemble.

POUR LES ARTICLES 1AUL 1.3 A 1AUL 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UL (UL 1.3, UL 2 et UL 3) ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques à chaque zone 1AUL.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEa

1AUEA 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AUEa 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie

1AUEa 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP sectorielles et thématiques « Trame verte et bleue » et « Equipement commercial et artisanal » (dans un rapport de compatibilité) et le règlement de la zone UEa.

2. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

3. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

4. Les extensions des constructions existantes sont autorisées, ainsi que la création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction, si elles ne remettent pas en cause le plan d'aménagement d'ensemble.

POUR LES ARTICLES 1AUEA 1.3 A 1AUEA 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UEa (UEa 1.3, UEa 2 et UEa 3) ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques à chaque zone 1AUEa.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEc

1AUEC 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AUEc 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail *sous conditions et en compatibilité l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « l'équipement commercial et artisanal »*
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie

1AUEc 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP sectorielles et thématiques « Trame verte et bleue » et « Equipement commercial et artisanal » (dans un rapport de compatibilité) et le règlement de la zone UEc. Pour rappel, seules sont admises les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 300 m² de surface de vente compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Equipement commercial et artisanal » .

2. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).

- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

3. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

4. Les extensions des constructions existantes sont autorisées, ainsi que la création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction, si elles ne remettent pas en cause le plan d'aménagement d'ensemble.

POUR LES ARTICLES 1AUEC 1.3 A 1AUEC 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UEc (UEc 1.3, UEc 2 et UEc 3) ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques à chaque zone 1AUEc.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEp

1AUEP 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AUEp 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie

1AUEp 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP sectorielles et thématiques « Trame verte et bleue » et « Equipement commercial et artisanal » (dans un rapport de compatibilité) et le règlement de la zone UEp.

2. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).

- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

3. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

4. Les extensions des constructions existantes sont autorisées, ainsi que la création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction, si elles ne remettent pas en cause le plan d'aménagement d'ensemble.

POUR LES ARTICLES 1AUEP 1.3 A 1AUEP 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UEp (UEp 1.3, UEp 2 et UEp 3) ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques à chaque zone 1AUEp.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

2AU 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2AU 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

2AU 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes,
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui rendent impropre à l'urbanisation ultérieure.

2. Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère et environnementale du site, les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3. Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère et environnementale du site, les canalisations (conduite enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les afouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

2AU 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

2AU 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUL

2AUL 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2AUL 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

2AUL 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes,
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui rendent impropre à l'urbanisation ultérieure.

2. Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère et environnementale du site, les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2AUL 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

2AUL 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUEp

2AUEp 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2AUEp 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

2AUEp 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes,
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui rendent impropre à l'urbanisation ultérieure.

2. Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère et environnementale du site, les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2AUEp 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

2AUEp 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les secteurs A indicés « n Plaine Calcaire » sont couverts par la ZPS de la Plaine Calcaire du Sud Vendée. Les secteurs A indicés « n Marais Poitevin » sont couverts par la ZPS et la ZSC du Marais Poitevin. Tout aménagement au sein de ces secteurs est soumis à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (évaluation des incidences sur le site Natura 2000).

Les secteurs A indicés « i » correspondent à des espaces agricoles inconstructibles.

A 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

Habitation

- Logement (y compris le logement de fonction des agriculteurs et uniquement par changement de destination lorsque le logement n'est pas lié à une exploitation)

Commerces et activités de service

- Restauration (uniquement pour les constructions et installations liées au développement des activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation)
- Hébergement hôtelier et touristique (uniquement pour les constructions et installations liées au développement des activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation)
-

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres équipements recevant du public (uniquement pour les constructions et installations liées au développement des activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation)

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau (uniquement pour les constructions et installations liées au développement des activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation)

A 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

En secteur Ai et An « Marais Poitevin », l'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, y compris les exhaussements et affouillements du sol, ainsi que l'implantation d'éolienne, hormis ceux expressément prévus ci-après :

- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont nécessaires et liés à l'activité agricole.

En secteur A et en secteur An « Plaine Calcaire », l'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après :

Lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole :

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (de manière à ne pas réduire la distance existante par rapport aux tiers) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations liées au développement des activités agrotouristiques ayant pour support l'exploitation agricole (gîte rural, chambre d'hôte, fermes auberge, fermes pédagogiques, salles d'accueil de groupes...) uniquement par la transformation, l'extension mesurée et l'aménagement des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sous réserve d'être une activité complémentaire à l'exploitation agricole.
- La pratique du camping (camping à la ferme, aire naturelle de camping), conformément à la réglementation en vigueur, liée au développement des activités agrotouristiques ayant pour support l'exploitation agricole, sous réserve d'être une activité complémentaire à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations liées à la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production, après avis de la CDPENAF.
- Le logement de fonction (et ses annexes) lié à l'exploitation agricole des personnes dont la présence permanente et rapprochée est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (activités agricoles de production animale, activités maraîchères qui nécessitent des soins constants, cultures spéciales impliquant des dispositifs particuliers comme les cultures sous serres chauffées, stockage de récolte sous atmosphère modifiée ou refroidie, etc.). Le pétitionnaire doit être exploitant à titre principal et exercer une activité à temps plein. En cas

de création d'un siège d'activité, la construction d'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activité qui le justifie. En cas de création d'un logement ou d'une annexe, ces derniers doivent être réalisés prioritairement sur un bâtiment répondant aux critères de définition d'un bâtiment présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique). Si aucun bâtiment ne remplit ces critères, la construction d'un logement neuf ou d'une annexe neuve est alors possible à condition que les terrains d'assiette du projet n'excèdent pas 800 m².

- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes liées aux constructions existantes, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement, dont les piscines.
- Les équipements de production d'énergie renouvelable en autoproduction, sans concurrence à l'usage agricole des parcelles.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités, dont les réserves de substitution pour l'irrigation, et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Lorsqu'ils ne sont pas liés à une exploitation agricole :

4. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles) et la qualité paysagère du site :

- Le changement de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérées aux documents graphiques à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au A 1.1, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement, dont les piscines.
- Les réseaux habituels (lignes électriques ou téléphoniques ordinaires, canalisations), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

- Leurs ouvrages techniques liés à la distribution du gaz, de l'énergie électrique, la desserte en télécommunication (y compris haut débit), à la gestion de l'eau ainsi que ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres, pour leur sécurité et leur fonctionnement, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les ouvrages ponctuels (châteaux d'eau, pylônes, antennes de télécommunication ou éoliennes), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les canalisations (conduite enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, dont les éoliennes, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Les installations photovoltaïques seront autorisées uniquement en couverture des constructions agricoles, sur des sites artificialisés ou sans activité agricole.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- 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.

5. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

6. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

A 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

A 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

A 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

A 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A 2.1.1 Implantation des constructions

A 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des autoroutes, des routes classées à grande circulation, et des routes classées voies express et déviations d'agglomération

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale figurant au plan de zonage du PLUi.
2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

A 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions (sauf les annexes de moins de 15 m²) doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.
2. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

A 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Sur un site de production agricole, tout nouveau logement de fonction doit être édifié à proximité immédiate de l'exploitation agricole et, en cas de contraintes avérées, à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux constructions existantes sur la même propriété.
2. Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

A 2.1.2 Emprise au sol

1. L'extension des habitations est autorisée, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination de logement liés à un site d'exploitation agricole.

2. Les annexes aux habitations (hors piscine) devront respecter une emprise au sol cumulée de 50 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

A 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout/acrotère et 9 mètres au faîtage.

2. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres.

A 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc, hormis pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

Les toitures

5. Pour toute construction neuve à usage d'habitation (hors annexe), si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans (hors toiture à faible pente bordées par un acrotère), l'utilisation de la tôle est interdite.

6. Les toits plats sont autorisés.

7. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.

8. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

A 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

A 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

A 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

A 2.2.5 Densité

Non réglementé.

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

A 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

A 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

A 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

A 2.3.5 Clôtures

Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :

1. Non réglementé.

Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole :

2. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

En limites séparatives

4. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

5. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.

6. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

7. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

A 2.4 Stationnement

A 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.

3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
4. Pour la destination « habitation », il sera aménagé 2 places de stationnement (y compris, le cas échéant, le garage) par logement sur le terrain de la construction.
5. Pour les autres destinations, le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

A 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

A 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

A 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, hormis pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

A 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur. L'alimentation des bâtiments agricoles pourra être assurée par un captage ou un forage individuel.

A 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle (hors bâtiments agricoles) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

A 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

A 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

A 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.
2. La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

A 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ah

Ah 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ah 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau

Ah 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et extensions (y compris leurs annexes, dont les piscines), dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévues au Ah 1.1.
- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles, dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues au Ah 1.1.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

- La modification et l'extension mesurée dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, des bâtiments existants et non compatibles avec la vocation de la zone (dont les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes et les constructions industrielles et entrepôts).

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Ah 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Ah 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ah 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Ah 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ah 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Ah 2.1.1 Implantation des constructions

Ah 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Les constructions nouvelles (sauf les annexes) s'implanteront pour tous leurs niveaux soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres de manière à prévoir un dégagement pour le stationnement d'au moins deux véhicules en dehors des voies.

Dispositions particulières

2. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.

Ah 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions (sauf les annexes de moins de 15 m²) doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.
2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas la distance à la limite séparative.
3. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Ah 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Ah 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

Ah 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.
2. La construction projetée ne dépassera pas de plus d'un étage (3 mètres), la ou les constructions contiguës.
3. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout/acrotère et 9 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 8 mètres au point le plus haut pour les constructions industrielles et entrepôts.
4. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres.

Ah 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Pour toute construction neuve (hors annexe), si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans (hors toiture à faible pente bordées par un acrotère), l'utilisation de la tôle est interdite.

6. Les toits plats sont autorisés.

7. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.

8. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

Ah 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

Ah 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

2. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit (emprise au sol et hauteur de construction) est autorisé pour les constructions faisant preuve d'« exemplarité énergétique ou environnementale » (cf. lexique) ou qui sont à énergie positive.

Ah 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Ah 2.2.5 Densité

1. Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

- Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncière(s).
- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes.

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

Ah 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Ah 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

Ah 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

Ah 2.3.5 Clôtures

1. Les murs en pierre apparente en qualité et en bon état seront conservés autant que possible. Leur démolition partielle pourra être autorisée pour la création d'un accès.

2. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

En limites séparatives

4. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

5. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.

6. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

7. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

Ah 2.4 Stationnement

Ah 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.

3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

4. Pour la destination « habitation », il sera aménagé 2 places de stationnement (y compris, le cas échéant, le garage) par logement sur le terrain de la construction.

5. Pour les autres destinations, le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Ah 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ah 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ah 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Ah 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Ah 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Ah 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ah 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Ah 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

Ah 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

Ah 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

Ah 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Aet

Aet 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Aet 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Aet 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires pour le fonctionnement et/ou l'amélioration des équipements d'intérêt collectif et services publics existants.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les canalisations (conduite enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les afouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les constructions à caractère habitable et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités et des équipements existants, sous réserve de justification du pétitionnaire.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- Les extensions des constructions existantes.
- Les annexes liées aux constructions existantes, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.

- Les réseaux habituels (lignes électriques ou téléphoniques ordinaires, canalisations), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Leurs ouvrages techniques liés à la distribution du gaz, de l'énergie électrique, la desserte en télécommunication (y compris haut débit), à la gestion de l'eau ainsi que ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres, pour leur sécurité et leur fonctionnement, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les ouvrages ponctuels (châteaux d'eau, pylônes, antennes de télécommunication ou éoliennes), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, dont les éoliennes, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Les installations photovoltaïques seront autorisées uniquement en couverture des constructions agricoles, sur des sites artificialisés ou sans activité agricole.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Aet 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aet 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Aet 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Aet 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aet 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Aet 2.1.1 Implantation des constructions

Aet 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des autoroutes, des routes classées à grande circulation, et des routes classées voies express et déviations d'agglomération

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale figurant au plan de zonage du PLUi.

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

Le long des autres voies publiques

3. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Aet 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Aet 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Aet 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

Aet 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction. Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

2. Les silos et les éléments techniques (cheminées, citernes, ...) de faible emprise en toiture ainsi que ceux concourant à la production d'énergies renouvelables ne rentrent pas en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

3. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres.

Aet 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Les toits plats sont autorisés.
6. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

Aet 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :
 - La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
 - L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
 - Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

Aet 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être

autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

Aet 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Aet 2.2.5 Densité

Non réglementé.

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

Aet 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Aet 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

Aet 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

Aet 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
2. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

En limites séparatives

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.
5. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.
6. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

Aet 2.4 Stationnement

Aet 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.
3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
4. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Aet 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Aet 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Aet 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
 - Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
 - Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
 - Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Aet 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Aet 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Aet 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Aet 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Aet 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

Aet 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

Aet 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

Aet 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ae

Ae 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ae 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Industrie

Ae 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et extensions mesurées (y compris leurs annexes) liées à une activité existante, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au Ae 1.1.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement, dont les piscines.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles, dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues au Ae 1.1.

- Les réseaux habituels (lignes électriques ou téléphoniques ordinaires, canalisations), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Leurs ouvrages techniques liés à la distribution du gaz, de l'énergie électrique, la desserte en télécommunication (y compris haut débit), à la gestion de l'eau ainsi que ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres, pour leur sécurité et leur fonctionnement, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les ouvrages ponctuels (châteaux d'eau, pylônes, antennes de télécommunication ou éoliennes), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, dont les éoliennes, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Les installations photovoltaïques seront autorisées uniquement en couverture des constructions agricoles, sur des sites artificialisés ou sans activité agricole.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Ae 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Ae 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ae 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Ae 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ae 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Ae 2.1.1 Implantation des constructions

Ae 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des autoroutes, des routes classées à grande circulation, et des routes classées voies express et déviations d'agglomération

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale figurant au plan de zonage du PLUi.

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

Le long des autres voies publiques

3. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Ae 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Ae 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

Ae 2.1.2 Emprise au sol

1. L'extension des habitations est autorisée, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire.

2. Les annexes aux habitations (hors piscine) devront respecter une emprise au sol cumulée de 50 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

3. Pour les autres destinations, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et extensions est limitée à 300 m², comptée à partir de la date d'approbation du PLUi.

Ae 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction. Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques des activités industrielles.

2. Les silos et les éléments techniques (cheminées, citernes, ...) de faible emprise en toiture ainsi que ceux concourant à la production d'énergies renouvelables ne rentrent pas en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

3. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres.

Ae 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Les toits plats sont autorisés.

6. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.

7. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

Ae 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.

- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

Ae 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

Ae 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Ae 2.2.5 Densité

Non réglementé.

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

Ae 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Ae 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

Ae 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

Ae 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

2. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

En limites séparatives

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.

5. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

6. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

Ae 2.4 Stationnement

Ae 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.

3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

4. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Ae 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ae 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ae 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Ae 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Ae 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Ae 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ae 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Ae 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

Ae 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

Ae 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.
2. La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Ae 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Aca

Aca 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Aca 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie

Aca 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles) et la qualité paysagère du site :

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol sous condition d'une réhabilitation du site après exploitation.
- Les constructions et extensions (y compris leurs annexes), dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au Aca 1.1.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement, dont les piscines.
- Les loges des personnes dont la présence permanente est nécessaire, sous réserve de justification du pétitionnaire, et sous réserve que la surface de plancher total cumulée n'excède pas 100 m² et qu'elle soit située à l'intérieur du volume du bâtiment d'activités.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- Les réseaux habituels (lignes électriques ou téléphoniques ordinaires, canalisations), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

- Leurs ouvrages techniques liés à la distribution du gaz, de l'énergie électrique, la desserte en télécommunication (y compris haut débit), à la gestion de l'eau ainsi que ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres, pour leur sécurité et leur fonctionnement, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les ouvrages ponctuels (châteaux d'eau, pylônes, antennes de télécommunication ou éoliennes), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, dont les éoliennes, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Les installations photovoltaïques seront autorisées uniquement en couverture des constructions agricoles, sur des sites artificialisés ou sans activité agricole.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Aca 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aca 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Aca 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Aca 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aca 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Aca 2.1.1 Implantation des constructions

Aca 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des autoroutes, des routes classées à grande circulation, et des routes classées voies express et déviations d'agglomération

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale figurant au plan de zonage du PLUi.

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

Le long des autres voies publiques

3. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Aca 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 5 mètres.

2. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Aca 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Aca 2.1.2 Emprise au sol

Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

Aca 2.1.2 Emprise au sol

1. L'extension des habitations est autorisée, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi, dans la limite de :

- Pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 50 m² : est autorisé 50 % d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLUi.
- Pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 50 m² : est autorisé 30 % d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLUi.

2. Les annexes aux habitations (hors piscine) devront respecter une emprise au sol cumulée de 50 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

Aca 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction. Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques des activités industrielles.
2. Les silos et les éléments techniques (cheminées, citernes, ...) de faible emprise en toiture ainsi que ceux concourant à la production d'énergies renouvelables ne rentrent pas en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.
3. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres.

Aca 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Les toits plats sont autorisés.
6. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

Aca 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.

- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

Aca 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

Aca 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Aca 2.2.5 Densité

Non réglementé.

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

Aca 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Aca 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

Aca 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

Aca 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

2. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

En limites séparatives

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.

5. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

6. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

Aca 2.4 Stationnement

Aca 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.

3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

4. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Aca 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Aca 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Aca 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Aca 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Aca 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Aca 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Aca 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Aca 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

Aca 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

Aca 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

Aca 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Aeq

Aeq 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Aeq 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

Habitation

- Logement (y compris le logement de fonction des agriculteurs et uniquement par changement de destination lorsque le logement n'est pas lié à une exploitation)

Commerces et activités de service

- Hébergement hôtelier et touristique (uniquement pour les constructions et installations liées au développement des activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation)

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Aeq 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
- Les constructions et installations liées au développement des activités agrotouristiques de type « hébergement » ayant pour support l'exploitation agricole (gîte rural, chambre d'hôte...) uniquement par la transformation, l'extension mesurée et l'aménagement des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sous réserve d'être une activité complémentaire à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations liées au développement des autres activités agrotouristiques ayant pour support l'exploitation agricole (ferme pédagogique, ferme auberge...), sous réserve d'être une activité complémentaire à l'exploitation agricole.
- La pratique du camping (camping à la ferme, aire naturelle de camping), conformément à la réglementation en vigueur, liée au développement des activités agrotouristiques ayant pour support l'exploitation agricole, sous réserve d'être une activité complémentaire à l'exploitation agricole.
- Le logement de fonction (et ses annexes) lié à l'exploitation agricole des personnes dont la présence permanente et rapprochée est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (activités agricoles de production animale, activités maraîchères qui nécessitent des soins constants, cultures spéciales impliquant des dispositifs particuliers comme les cultures sous serres chauffées, stockage de récolte sous atmosphère modifiée ou refroidie, etc.). En cas de création d'un logement ou d'une annexe, ces derniers doivent être réalisés prioritairement sur un bâtiment répondant aux critères de définition d'un bâtiment présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique). Si aucun bâtiment ne remplit ces critères, la construction d'un logement neuf ou d'une annexe neuve est alors possible. Si aucun bâtiment ne remplit ces critères, la construction d'un logement neuf ou d'une annexe neuve est alors possible à condition que les terrains d'assiette du projet n'excèdent pas 800 m².
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles, dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues au Aeq 1.1.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Les annexes liées aux constructions existantes, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement, dont les piscines.
- Les réseaux habituels (lignes électriques ou téléphoniques ordinaires, canalisations), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Leurs ouvrages techniques liés à la distribution du gaz, de l'énergie électrique, la desserte en télécommunication (y compris haut débit), à la gestion de l'eau ainsi que ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres, pour leur sécurité et leur fonctionnement, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les ouvrages ponctuels (châteaux d'eau, pylônes, antennes de télécommunication ou éoliennes), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, dont les éoliennes, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Les installations photovoltaïques seront autorisées uniquement en couverture des constructions agricoles, sur des sites artificialisés ou sans activité agricole.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Aeq 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aeq 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Aeq 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Aeq 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aeq 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Aeq 2.1.1 Implantation des constructions

Aeq 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des autoroutes, des routes classées à grande circulation, et des routes classées voies express et déviations d'agglomération

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale figurant au plan de zonage du PLUi.

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

Le long des autres voies publiques

3. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Aeq 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 5 mètres.
2. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Aeq 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Aeq 2.1.2 Emprise au sol

1. L'extension des habitations est autorisée, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire.
2. Les annexes aux habitations (hors piscine) devront respecter une emprise au sol cumulée de 50 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

Aeq 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction. Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques des activités industrielles.
2. Les silos et les éléments techniques (cheminées, citernes, ...) de faible emprise en toiture ainsi que ceux concourant à la production d'énergies renouvelables ne rentrent pas en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.
3. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres.

Aeq 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Les toits plats sont autorisés.

6. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

Aeq 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

Aeq 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

Aeq 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Aeq 2.2.5 Densité

Non réglementé.

Aeq 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Aeq 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Aeq 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

Aeq 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

Aeq 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
2. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

En limites séparatives

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.
5. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.
6. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

Aeq 2.4 Stationnement

Aeq 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.

3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

4. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Aeq 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Aeq 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Aeq 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Aeq 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Aeq 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Aeq 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Aeq 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière

autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Aeq 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

Aeq 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

Aeq 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

Aeq 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les secteurs N indicés « n Plaine Calcaire » sont couverts par la ZPS de la Plaine Calcaire du Sud Vendée. Les secteurs N indicés « n Marais Poitevin » sont couverts par la ZPS et la ZSC du Marais Poitevin. Tout aménagement au sein de ces secteurs est soumis à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (évaluation des incidences sur le site Natura 2000).

Les secteurs N indicés « f » correspondent à des ensembles boisés soumis à un document de gestion durable présentant un programme de coupes et de travaux.

N 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

En secteur N :

Habitation

- Logement

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

En secteur Nf :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation forestière

N 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

En secteur Nn « Marais Poitevin », l'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, y compris les exhaussements et affouillements du sol, ainsi que l'implantation d'éolienne, hormis ceux expressément prévus ci-après, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles) et la qualité paysagère du site :

- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.

- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement, dont les piscines.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- 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.

En secteur N et secteur Nn « Plaine Calcaire », l'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après :

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles), le caractère et les fonctionnalités naturelles des milieux et la qualité paysagère du site :

- Le changement de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérées aux documents graphiques à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au N 1.1, sous réserve de l'avis conforme de la CDNPS.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement, dont les piscines.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les canalisations (conduite enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les afouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- 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.

En secteur Nf, sont en outre autorisés :

- Les aménagements strictement liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers (travaux forestiers définis au L722-3 du Code rural et de la pêche maritime).

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités, à ceux liés à l'exploitation agricole et à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

N 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

N 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

N 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

N 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

N 2.1.1 Implantation des constructions

N 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

Le long des autoroutes, des routes classées à grande circulation, et des routes classées voies express et déviations d'agglomération

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale figurant au plan de zonage du PLUi.

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

Le long des autres voies publiques

3. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

N 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions (sauf les annexes de moins de 15 m²) doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

N 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

N 2.1.2 Emprise au sol

1. L'extension des habitations est autorisée, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire.

2. Les annexes aux habitations (hors piscine) devront respecter une emprise au sol cumulée de 50 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

N 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout/acrotère et 9 mètres au faîtage.

2. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres.

N 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Les toits plats sont autorisés.

6. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.

7. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

N 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

N 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

N 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

N 2.2.5 Densité

Non réglementé.

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

N 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

N 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

N 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

N 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
2. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

En limites séparatives

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.
5. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

6. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

N 2.4 Stationnement

N 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.
3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
4. Pour la destination « habitation », il sera aménagé 2 places de stationnement (y compris, le cas échéant, le garage) par logement sur le terrain de la construction.
5. Pour les autres destinations, le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

N 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

N 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

N 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
 - Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
 - Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
 - Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

N 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

N 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

N 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

N 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

N 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

N 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

N 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

N 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ni

Ni 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ni 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

Habitation

- Logement

Commerces et activités de service

- Hébergement hôtelier et touristique

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Ni 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après :

En zone rouge du PPRI Lay Amont (cf. annexe du PLUi) :

1. Sur les constructions existantes, sont autorisés les travaux sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles), le caractère et les fonctionnalités naturelles des milieux et la qualité paysagère du site :

- Surélévation des bâtiments d'habitation, cette surélévation ne peut avoir pour effet de créer de nouveaux logements.
- Extension des bâtiments agricoles (20 % de l'emprise bâtie initiale) en l'absence de possibilité d'extension hors zone inondable sous réserve que les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage et de ventilation soient placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote de référence augmentée de 0,50 mètre, que les réseaux

techniques (eau, électricité, gaz) soient équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou soient installés hors crue, que la plus grande longueur du bâtiment soit placée dans l'axe d'écoulement du lit majeur.

- Constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.
- Extension et aménagements des constructions existantes sous réserve de ne pas créer plus de 20 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Reconstruction après sinistre pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve de réduction de vulnérabilité.
- La reconstruction ou le changement de destination des bâtiments existants, motivés par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserve :
 - Qu'un tel patrimoine soit repéré sur le plan de zonage ou bien d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
 - Dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, un étage habitable devra être prévu au-dessus de la cote de référence.

2. Les aménagement dans le volume des constructions existantes sont autorisés avec les prescriptions suivantes :

- Ne pas avoir pour effet un changement d'affectation de la construction à moins que celui-ci soit sans effet sur la population exposée au risque ou entraîne une diminution de ladite population.
- Ne pas créer d'ouverture ou d'entrée d'eau au-dessous du niveau inondable.
- La mise hors d'atteinte des eaux des équipements sensibles à l'eau et des produits solubles dangereux.
- La mise hors d'atteinte des eaux des installations électriques.
- Les réparations ou les reconstructions de biens sinistrés par inondation ne peuvent être autorisées que si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite.

3. Les travaux et réaménagements listés ci-dessous sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles), le caractère et les fonctionnalités naturelles des milieux et la qualité paysagère du site, avec les prescriptions suivantes :

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ; ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude préalable.
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues d'occurrence centennale et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés

au risque inondation en zone urbanisée. Les études d'incidences éventuelles prendront en compte l'estimation des imperméabilisations prévisibles à 20 ans.

- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et ne pas diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude hydraulique préalable.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection des secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage.
- Les installations légères liées aux activités : nautiques, de sports ou de loisirs (exemple : hangar canoë,...) sous réserve de les implanter, si cela est techniquement possible, dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière, d'orienter leur axe principal parallèlement au flux du grand écoulement des eaux; les installations légères admises doivent être sans hébergement.
- Les aires de jeux ne comportant pas d'installations ni d'infrastructures hors sols supérieures à 20 m² pour tout le projet, sauf constructions sur pilotis ou similaires.
- Les clôtures constituées de grilles ou grillages, les plantations discontinues sans former de haies.
- Les campings et caravanages devront :
 - Ne pas se situer dans les zones d'aléas forts définis dans la partie présentation du P.P.R. (cf. cartes d'aléas).
 - Demeurer fermés sur la période courant du 16 septembre au 15 mai.
 - Retirer l'ensemble des installations mobiles susceptibles d'être emportées par une crue et pouvant constituer des embâcles, en période de fermeture.
 - Disposer, en application du décret n° 94-614 du 13 juillet 1994 relatif aux prescriptions permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à un risque naturel ou technologique prévisible, d'un affichage permanent des prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation afin d'assurer la sécurité des occupants des terrains concernés.
- Les bâtiments et installations piscicoles et aquacoles.
- Les piscines non couvertes.
- Les constructions inférieures à 50 m² de surface de plancher, nécessaires à l'observation et à la mise en valeur des milieux naturels, sauf en zone d'aléa fort décrite dans le rapport de présentation (cf. cartes d'aléas).
- Les abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation.

4. Sont interdits les remblais, les dépôts, les clôtures pleines, les plantations en plein sous réserve qu'ils n'entraînent pas d'aggravation du risque par ailleurs pour les autres usagers des zones inondables.

5. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

En zone bleue du PPRI Lay Amont (cf. annexe du PLUi) :

1. Les constructions sont admises, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles), le caractère et les fonctionnalités naturelles des milieux et la qualité paysagère du site, avec prescriptions suivantes :

- Dans le cas de constructions neuves, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne devra pas excéder 50 % de l'unité foncière.
- Dans le cas d'extension de constructions régulièrement autorisées, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 50 % de l'unité foncière.
- La cote du plancher du premier niveau aménagé sera fixée à 0,20 m au-dessus de la cote de référence (sauf pour les abris légers et annexes de bâtiments d'habitation non habitables).
- Lors de toute réfection importante, reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice, les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent.
- La reconstruction après sinistre pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve de réduction de vulnérabilité.
- La reconstruction ou le changement de destination des bâtiments existants, motivés par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserve :
 - Qu'un tel patrimoine soit repéré sur le plan de zonage ou bien d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
 - Dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, un étage habitable devra être prévu au-dessus de la cote de référence.

2. Les dispositions concernant les aménagement extérieurs listés ci-dessous doivent être respectées :

- Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.
- Les aires de stockage des marchandises sont autorisées sous réserve, lorsqu'elles sont supérieures à 50 m², que le niveau de l'aire soit au-dessus de la cote de référence.

3. Sont interdits les modes d'occupation du sol et les travaux suivants :

- Toute implantation nouvelle d'installation relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n° 82501 C.E.E. du 24 Juin 198 2, concernant les risques d'accident majeur de certaines activités industrielles.
- Tout surcreusement et excavation non temporaire par rapport au terrain naturel, sauf ceux liés à des aménagements tels que piscines ou équipements publics.
- Les organismes et centres d'activités (y compris agricoles) produisant ou stockant des produits dangereux ; la liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et la réglementation sanitaire départementale.
- Toute implantation nouvelle d'établissements ou activités accueillant un nombre important de personnes dont l'évacuation en temps de crue serait susceptible de poser des difficultés

particulières, notamment les hôpitaux, les écoles, les maisons de retraite, les centres d'accueil de personnes à mobilité réduite...

- Au-dessous du niveau correspondant à la cote de référence, l'utilisation de matériaux présentant des risques de dégradation irréversible sous l'action de l'eau.
- Les terrains de camping et caravanage disposant d'Habitations Légères de Loisirs ouverts à l'année.
- Les clôtures pleines et les haies faisant obstacle à l'écoulement des eaux.
- Toute réalisation de remblaiement entravant l'écoulement des crues et modifiant les périmètres exposés.
- Les centres d'enfouissement techniques de déchets de toutes sortes.
- Les caves et sous-sol enterrés.

4. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Ni 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Ni 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ni 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Ni 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ni 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Ni 2.1.1 Implantation des constructions

Ni 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

Le long des autoroutes, des routes classées à grande circulation, et des routes classées voies express et déviations d'agglomération

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale figurant au plan de zonage du PLUi.
2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Ni 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions (sauf les annexes de moins de 15 m²) doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.
2. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Ni 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

Ni 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

Ni 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout/acrotère et 9 mètres au faîtage.
2. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres.

Ni 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Les toits plats sont autorisés.

6. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.

7. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

Ni 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

Ni 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

Ni 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Ni 2.2.5 Densité

Non réglementé.

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

Ni 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Ni 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâties, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

Ni 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

Ni 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
2. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

En limites séparatives

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.
5. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.
6. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

Ni 2.4 Stationnement

Ni 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.
3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
4. Pour la destination « habitation », il sera aménagé 2 places de stationnement (y compris, le cas échéant, le garage) par logement sur le terrain de la construction.
5. Pour les autres destinations, le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Ni 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ni 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ni 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
 - Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
 - Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
 - Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Ni 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Ni 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Ni 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ni 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Ni 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

Ni 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

Ni 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

Ni 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI

NI 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

NI 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement

Commerces et activités de service

- Hébergement hôtelier et touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

NI 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après :

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles), le caractère et les fonctionnalités naturelles des milieux et la qualité paysagère du site :

- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement, dont les piscines.
- Les logements des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire, sous réserve de justification du pétitionnaire, et sous réserve que la surface de plancher total cumulée n'excède pas 150 m².
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

- Les installations, constructions et aménagements d'intérêt collectif et de services publics, et notamment ceux liés à l'accueil du public pour organiser des activités de loisirs ou de fête.
- Les installations, constructions et aménagements ayant une vocation de loisirs, et notamment : ceux liés aux activités touristiques, aux équipements sportifs, aux aires de jeux, aux aires de stationnement, aux habitations légères de loisirs.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles, dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues au NI 1.1.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

NI 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

NI 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

NI 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

NI 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NI 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

NI 2.1.1 Implantation des constructions

NI 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

Le long des autoroutes, des routes classées à grande circulation, et des routes classées voies express et déviations d'agglomération

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale figurant au plan de zonage du PLUi.

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

Le long des autres voies publiques

3. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

NI 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions (sauf les annexes de moins de 15 m²) doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

NI 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

NI 2.1.2 Emprise au sol

1. L'extension des habitations est autorisée, une seule fois depuis la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire.

2. Les annexes aux habitations (hors piscine) devront respecter une emprise au sol cumulée de 50 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

3. Pour les autres destinations, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et extensions est limitée à 150 m², comptée à partir de la date d'approbation du PLUi.

NI 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout/acrotère et 9 mètres au faîtage.

2. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres.

NI 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
4. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

5. Pour toute construction neuve à usage d'habitation (hors annexe), si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans (hors toiture à faible pente bordées par un acrotère), l'utilisation de la tôle est interdite.
6. Les toits plats sont autorisés.
7. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.
8. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

NI 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique), sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.

L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.

Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

NI 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

NI 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

NI 2.2.5 Densité

Non réglementé.

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

NI 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

NI 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

NI 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

NI 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

2. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

En limites séparatives

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.

5. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

6. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

NI 2.4 Stationnement

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.

3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

4. Pour la destination « habitation », il sera aménagé 2 places de stationnement (y compris, le cas échéant, le garage) par logement sur le terrain de la construction.

5. Pour les autres destinations, le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

NI 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

NI 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

NI 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

NI 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

NI 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

NI 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

NI 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

NI 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

NI 3.2.4 Communications électroniques

1. 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.

NI 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.
2. La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

NI 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

