



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ALBAN

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

REGLEMENT LITTERAL



BUREAU D'ÉTUDES EN AMÉNAGEMENT ET EN URBANISME

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES.....	7
I - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	8
II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	9
1- Le règlement National d'Urbanisme	9
2- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	10
3- Site archéologique.....	11
4- Les périmètres de préemption.....	14
5- Les règles relatives aux lotissements	15
6- Les dispositions du Règlement National d'Urbanisme applicables aux aires de stationnement	15
7- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU	15
8- Le code de l'environnement.....	16
III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	17
1- Les zones urbaines sont dites « zones U »	17
2- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».....	17
3- Les zones Agricoles dites « zones A ».....	18
4- Les zones Naturelles dites « zones N »	18
IV - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES.....	19
1- Installation classée pour la protection de l'environnement et périmètre de réciprocité	19
2- Risque inondation	19
3- Risque sismique.....	20
4- Risque Radon.....	20
5- Risque de mouvements de terrain	21
6- Nuisance sonore.....	21
7-Exposition aux risques phytosanitaires.....	22
V - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	23
1- Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives	23
2- Permis de démolir	23
3- Edification des clôtures	24
4- Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.....	24
5- Ouvrages spécifiques	24

6- Isolation Thermique par l'Extérieur <i>et performances énergétiques et environnementales des bâtiments</i>	25
7- Application du Règlement aux parcelles issues de la division.....	26
8- Travaux de busage.....	26
VI - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLU	27
1- Eléments paysagers et environnementaux	27
2- Patrimoine architectural	31
3- Préservation du commerce	33
4- Autres prescriptions graphiques	33
VII - STATIONNEMENT	35
1- Performance énergétique et environnementale des aires de stationnement :.....	35
2- Stationnement des véhicules motorisés	36
3- Stationnement des véhicules électriques et hybrides	38
4- Stationnement vélo	39
VIII – CLÔTURES.....	39
IX - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	42
1- Desserte par les voies publiques ou privées	42
2- Desserte par les réseaux	42
3- Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)	43
X – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	45
X – Lexique.....	49
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE	61
Zone UA	62
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	62
Article UA1 : Occupations ou utilisations du sol	62
Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	64
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions	64
Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	66
Article UA5 : Performance énergétique et environnementale	68
Article UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	70
Article UA7 : Stationnement	71
Article UA8 : Clôtures.....	71
Section 3 : Équipements et réseaux.....	71
Zone UB	73
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	73
Article UB1 : Occupations ou utilisations du sol	73

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	75
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	76
Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions	76
Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	77
Article UB5 : Performance énergétique et environnementale	80
Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	81
Article UB7 : Stationnement	84
Article UB8 : Clôtures	84
Section 3 : Équipements et réseaux.....	84
Zone UY	85
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	85
Article UY1 : Occupations ou utilisations du sol.....	85
Article UY2 : Mixité fonctionnelle et sociale	88
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	88
Article UY3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	88
Article UY4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	89
Article UY5 : Performance énergétique et environnementale	91
Article UY6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	92
Article UY7 : Stationnement.....	93
Article UY8 : Clôtures	93
Section 3 : Équipements et réseaux.....	94
Zone UL.....	95
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	95
Article UL1 : Occupations ou utilisations du sol.....	95
Article UL2 : Mixité fonctionnelle et sociale	97
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97
Article UL3 : Volumétrie et implantation des constructions	97
Article UL4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	98
Article UL5 : Performance énergétique et environnementale.....	99
Article UL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	100
Article UL7 : Stationnement	102
Article UL8 : Clôtures.....	102
Section 3 : Équipements et réseaux	102
Zone UE	103
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	103
Article UE1 : Occupations ou utilisations du sol.....	103

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale	105
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	105
Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	105
Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	106
Article UE5 : Performance énergétique et environnementale	108
Article UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	109
Article UE7 : Stationnement.....	110
Article UE8 : Clôtures	110
Section 3 : Équipements et réseaux	110
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE À URBANISER	111
Zone 1AUB	112
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	112
Article 1AUB1 : Occupations ou utilisations du sol	112
Article 1AUB2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	113
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	114
Article 1AUB3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	114
Article 1AUB4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	115
Article 1AUB5 : Performance énergétique et environnementale	117
Article 1AUB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions...	119
Article 1AUB7 : Stationnement	120
Article 1AUB8 : Clôtures.....	121
Section 3 : Équipements et réseaux	121
Zone 2AU	121
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	121
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	121
Section 3 : Équipements et Réseaux	121
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE.....	122
Zone A	123
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	123
Article A1 : Occupations ou utilisations du sol	123
Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale	128
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	128
Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	128
Article A4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	129
Article A5 : Performance énergétique et environnementale.....	131
Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	131

Article A7 : Stationnement	132
Article A8 : Clôtures	132
Section 3 : Équipements et réseaux	133
Zone Ay.....	134
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	134
Article Ay1 : Occupations ou utilisations du sol	134
Article Ay2 : Mixité fonctionnelle et sociale	136
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	136
Article Ay3 : Volumétrie et implantation des constructions	136
Article Ay4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	137
Article Ay5 : Performance énergétique et environnementale	139
Article Ay6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	139
Article Ay7 : Stationnement	140
Article Ay8 : Clôtures.....	140
Section 3 : Équipements et réseaux	140
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NATURELLE	141
Zone N	142
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	142
Article N1 : Occupations ou utilisations du sol.....	142
Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale	146
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	146
Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions en zone NL, Nc et Nf.....	146
Article N4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	147
Article N5 : Performance énergétique et environnementale	149
Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	149
Article N7 : Stationnement	150
Article N8 : Clôtures.....	150
Section 3 : Équipements et réseaux	151
ANNEXES AU REGLEMENT	152
ANNEXE 1 : Le coefficient de végétalisation	153
.....	153
Source : Fiche 11 « Le coefficient de biotope ». FCIHES – BIODIVERSITE. ADEME. Page 63	154
Source : Fiche 11 « Le coefficient de biotope ». FCIHES – BIODIVERSITE. ADEME. Page 63	155
ANNEXE 2 : Liste non exhaustive des espèces invasives	156
I. Guide des plantes envahissantes	156

II.	Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne	156
-----	---	-----

III.	Atlas de la biodiversité intercommunale de Lamballe Terre et Mer	157
------	--	-----

Il est à noter que cet inventaire n'est pas exhaustif et que la composition floristique de la commune évolue continuellement. A minima, une 27^è espèce exotique envahissante a été relevée, la Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum). 157

ANNEXE 3 : Article 40 de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), du 10 mars 2023.....	158
--	------------

Article 40 : l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs.....	158
--	-----

Article 41 : Couverture des nouveaux bâtiments, des bâtiments lourdement rénovés ou des bâtiments existants par des énergies renouvelables ou des systèmes végétalisés.	159
--	-----

DISPOSITIONS GENERALES

Préconisation :

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

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

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

I - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Alban.

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

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

Les règles du présent règlement littéral s'appliquent **en complémentarité** avec le règlement graphique. Sur le règlement graphique, sont délimités les contours des différentes zones du PLU dans lesquelles s'appliquent les règles édictées par le règlement littéral.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme
- Les dispositions du Code de l'environnement
- La législation sur les Installations Classées,
- Les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime,
- Les Servitudes d'Utilité Publique
- La législation relative à l'archéologie préventive
- Les dispositions relatives aux lotissements (articles L.442-9 et L.442-14 du code de l'urbanisme)
- Les dispositions applicables aux aires de stationnement

1- Le règlement National d'Urbanisme

Indépendamment des règles prévues par le PLU, certaines règles spécifiques du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'opposent au pétitionnaire lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols. Il s'agit notamment de cinq articles du Code de l'urbanisme, à savoir :

- **L'article R. 111-2, salubrité ou sécurité publique** : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- **L'article R. 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques** : 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 R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements

locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- **L'article R. 111-26, relatif à la protection de l'environnement :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du Code de l'environnement.
- **L'article R.111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

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

Elles existent sur la commune, notamment en matière de :

SUP	Précisions
AC1	Protection des monuments historiques
AC4	Protection du patrimoine architectural, urbain et paysagers
I4	Protection des lignes électriques
INT1	Servitudes relatives à la protection des cimetières
PT2	Protection des centres radioélectriques
PT3	Protection des réseaux de télécommunication
T7	Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement

3- Site archéologique

La liste des Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) figurent en annexe du PLU pour la bonne information du public.

Conformément à l'article R523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Entrent dans le champ de cet article, les travaux portant sur les ZPPA, sans seuil de superficie ou de profondeur, et dont la réalisation est subordonnée:

- à un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme;
- à un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code;
- à un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code;
- à une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

Par ailleurs, en dehors des zones délimitées par les ZPPA, entrent également dans le champ de l'article R523-1 :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement et doivent aussi faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie (DRAC). Les autorités compétentes peuvent, sur la base des éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance, saisir le Préfet de région pour tout projet susceptible d'affecter le patrimoine, même hors ZPPA.
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Enfin, les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration

préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m²
- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m²
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement 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, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Code de l'urbanisme

- **Article R.111-4 du Code de l'urbanisme**

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

Code de l'environnement

- **Article L.122-1 du Code de l'environnement**

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

Code pénal

- **Article 322-3-1, 2° du Code pénal**

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

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

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

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

**La Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne,
Service régional de l'archéologie,
Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405,
35044 Rennes Cedex**

4- Les périmètres de préemption

Le Droit de préemption urbain :

Au titre des articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, et conformément à la délibération du conseil municipal du 9 décembre 2024, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

Le Droit de préemption commercial :

Conformément aux dispositions de l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, un droit de préemption commercial est institué sur le linéaire commercial protégé identifié au règlement graphique du

présent PLU. Tout projet de cession de fonds de commerce, de fonds artisanaux ou de bail commercial situé dans ce périmètre est soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

5- Les règles relatives aux lotissements

S'ajoutent aux règles du PLU, les règlements de lotissement, dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

S'appliquent également les dispositions des articles du code de l'urbanisme :

- **L'article L.442-9, relatif à la caducité des règles d'urbanisme contenues dans documents de lotissement :**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

6- Les dispositions du Règlement National d'Urbanisme applicables aux aires de stationnement

Les articles L111-19, L111-20 et L111-24 du code de l'urbanisme réglementent les aires de stationnement affectées à certaines constructions :

- Emprise au sol des surfaces de stationnement annexes à un commerce
- Emprise au sol des surfaces de stationnement annexes à un cinéma
- Obligations d'une production minimale de logements locatifs sociaux

7- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

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.

8- Le code de l'environnement

Les dispositions suivantes du code de l'environnement s'appliquent à tous les zonages et à tous les projets d'aménagement, de construction, de rénovation ou de modification sur le territoire communal . Ces dispositions doivent être prises en compte dès la phase de planification. Les OAP constituent notamment un outil pour la mise en œuvre des principes ERC ainsi que de protection des espèces protégées et orientent l'instruction des projets pour garantir la protection des milieux sensibles.

L'article L.411-1 du Code de l'environnement régit les atteintes aux espèces animales et végétales protégées en plusieurs axes :

- Interdiction de destruction, mutilation ou capture des espèces animales protégées sauf autorisation explicite accordée par l'autorité compétente
- Interdiction de destruction ou prélèvement des espèces végétales protégées sauf autorisation explicite accordée par l'autorité compétente
- Application générale sur le territoire communal : Ces interdictions s'appliquent à toutes les opérations d'aménagement, constructions et utilisations du sol sur la commune. Cela inclut les travaux privés, publics, ICPE, lotissements, aménagements de voirie, etc.
- Principe de précaution et continuité écologique : Toute opération doit prendre en compte la présence des espèces protégées et prévoir des mesures pour éviter ou réduire les impacts.

Application de la séquence Éviter – Réduire – Compenser

Conformément à **l'article L.110-1 II 2°** du Code de l'environnement, les projets doivent être conçus de manière à éviter en priorité toute atteinte aux milieux naturels, aux zones humides, aux continuités écologiques, aux éléments de paysage protégés et aux espaces agricoles.

L'évitement doit être démontré dès la conception du projet et constitue la première étape incontournable.

Lorsque l'évitement total n'est pas possible, les incidences doivent être réduites par des mesures adaptées à la nature et à l'ampleur du projet.

La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours et ne saurait justifier la suppression d'éléments identifiés et protégés par le présent règlement. Les zones humides non identifiées au règlement sont également concernées.

Les autorisations d'urbanisme devront démontrer la prise en compte de cette séquence dans la conception du projet. Les éléments protégés mentionnés dans le règlement et sur le plan graphique constituent les références opposables pour l'application de la séquence ERC.

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1- Les zones urbaines sont dites « zones U »

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

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

- **La zone UA** est une zone urbaine mixte, à caractère **central**, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, compatibles avec un environnement urbain dense.
- **La zone UB** est une zone urbaine à vocation essentiellement résidentielle, située en **extension** du centre-bourg, et composée majoritairement de lotissements.
- **La zone UY** et ses sous-secteurs correspondent aux zones d'activités économiques.
- **La zone UE** est une zone correspondant aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que l'administration, l'enseignement, la culture et la santé.
- **La zone UL** : Zone dédiée aux constructions et équipements de Loisirs liés aux activités sportives et/ou touristiques. Elle permet d'accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

2- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

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

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

Une catégorie de ce type de zone à urbaniser existe sur la commune :

- Les **zones 1AUb** correspondent aux secteurs à urbaniser à vocation d'habitat. Ces zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation selon l'échéancier indiqué dans les OAP.

3- Les zones Agricoles dites « zones A »

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cinq catégories de zones agricoles existent sur la commune de Saint-Alban :

- La **zone A** regroupe les espaces ruraux et les secteurs réservés aux activités agricoles. Ces terrains sont protégés pour assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles ;
- La **zone Ai** correspond à une zone agricole inconstructible, destinée à préserver des espaces à forte valeur paysagère pour l'avenir ;
- Les **zones Ay1 et Ay2** sont destinées à accueillir des hangars de stockage liés à une activité économique existante ;

4- Les zones Naturelles dites « zones N »

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts du point de vue esthétique et écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Quatre catégories de zones naturelles sont distinguées :

- La **zone N** est un espace naturel protégé en raison de son paysage remarquable, d'éléments écologiques reconnus ou de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux, zones humides ou périmètre de captage d'eau potable. Elle bénéficie d'une protection stricte ;
- La **zone Nc** correspondant à l'exploitation de carrières, de travaux publics et de stockage de déchets inertes et non dangereux (carrière « Les Salles ») dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, notamment sous forme d'exploitation de carrières ;
- La **zone Nf** dédiée aux espaces forestiers naturels forestiers, incluant les activités d'exploitation forestière, tout en veillant à la préservation du couvert végétal et des fonctions écologiques ;
- La **zone NL** est dédiée aux installations et constructions nécessaires à l'activité de camping existante, exercée en milieu naturel.

IV - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

1- Installation classée pour la protection de l'environnement et périmètre de réciprocité

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

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

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

- Les changements de destination des bâtiments ne sont pas possibles, dans le but de ne pas réintroduire de tiers et de compromettre l'activité agricole. Pour permettre le changement de destination, l'activité doit avoir cessé depuis au moins 3 ans.
- Les extensions des habitations de tiers déjà existantes restent possibles, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations.
- La construction d'annexes aux habitations de tiers déjà existantes reste possible, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments de tiers et l'exploitation agricole.

2- Risque inondation

La Commune de Saint-Alban n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Il n'y a pas d'enjeu fort inondation ;

Cependant, une carte des zones sensibles aux inondations par remontée de nappe est annexée au PLU. Tout porteur de projet est ainsi tenu informé des « zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe », ainsi que des « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » qui peuvent impacter le projet, **en se référant à l'annexe 9 du PLU**. Selon la nature du projet, ce risque doit être pris en compte avant tout projet de construction.

3- Risque sismique

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

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

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R. 563-3 et R. 563-4.

Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV définies à l'article R. 563-5.

4- Risque Radon

Selon la parution officielle de l'arrêté du 27 juin 2018 portant sur la délimitation des zones à potentiel radon sur le territoire français, **la commune de Saint-Alban est répertoriée à potentiel radon de catégorie 3**.

Selon le Guide INERIS « Radon et construction neuve », 2019, l'arrêté du 27 juin 2018 relatif au zonage radon et recommandations de prévention et le code de la construction et de l'habitation, articles R.111-14 et R.111-15 (ventilation des bâtiments), et puisque la commune est concernée par un risque fort radon, il est recommandé de suivre les techniques constructives pour réduire la migration du radon dans les bâtiments suivantes :

-Étanchéité des fondations et dallages :

- Installer une barrière étanche au radon sous la dalle (film polyéthylène ou membrane étanche).
- Veiller à la jointure étanche entre la dalle et les murs pour limiter les fuites.

-Ventilation du vide sanitaire ou du sous-sol :

- Si présence d'un vide sanitaire, prévoir une ventilation passive ou active pour extraire le radon avant qu'il n'entre dans le bâtiment.
- Les sous-sols habités doivent avoir une ventilation mécanique contrôlée adaptée.

-Système de dépressurisation du sol:

- Pour les constructions dans des zones à forte concentration, installer un système de dépressurisation active ou passive sous dalle ou dans le vide sanitaire pour aspirer le radon et le rejeter à l'extérieur.

-Matériaux et conception des murs et planchers :

- Favoriser des matériaux peu perméables au radon et assurer l'étanchéité des passages de canalisations.

-Contrôle post-construction :

- Mesurer le radon à l'intérieur après construction et, si nécessaire, renforcer la ventilation ou le système de dépressurisation.

5- Risque de mouvements de terrain

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

6- Nuisance sonore

L'arrêté préfectoral du 23 mai 2017 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune de Saint-Alban classe la route départementale 791 et 786 en plusieurs catégories :

Route	Délimitation du tronçon		Catégorie	Marge de recul
	Débutant	Finissant		
D 791	Limite communale	Entrée d'agglomération	3	100 mètres
D 791	Entrée d'agglomération	Sortie d'agglomération	4	30 mètres
D 791	Sortie d'agglomération	Limite communale	3	100 mètres
D 786	Limite communale de Pléneuf-Val-André	RD 791	3	100 mètres
D 786	RD 791	Sortie d'agglomération	4	30 mètres
D 786	Sortie d'agglomération	Limite communale	3	100 mètres
D 786	Limite communale de SAINT-ALBAN (Les Landes)	Limite communale de Pléneuf-Val-André	3	100 mètres

Ainsi, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des routes départementales, les constructions doivent répondre aux exigences exposées dans cet arrêté.

L'arrêté en question figure en annexe du PLU.

7-Exposition aux risques phytosanitaires

Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel fixant les zones de non-traitement ZNT du 27 décembre 2019, une distance minimale doit être respectée entre toute application de produits phytosanitaires et les façades d'habitations, d'équipements recevant du public ou de lieux sensibles (établissements accueillant des enfants, établissement de santé, certains espaces fréquentés par le public):

- 20 m incompressibles pour les produits les plus dangereux visés à l'article 14-1
- 10 m pour les traitements sur cultures hautes
- 5 m pour les autres cultures et usages, sauf indication contraire sur l'étiquette du produit (AMM)

V - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

1- Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

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

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

L'article R111-18 relatif à la localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements précise que :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2- Permis de démolir

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

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;

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

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

3- Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Les dispositions sur les clôtures s'appliquent que la clôture soit implantée sur la limite ou en retrait.

4- Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

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

5- Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones et à condition de bien s'intégrer dans l'environnement, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol*, de hauteur*, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

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

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la

sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

À ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

6- Isolation Thermique par l'Extérieur *et performances énergétiques et environnementales des bâtiments*

Conformément à l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article sous réserve du respect des dispositions de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sureté, à la sécurité et à la salubrité publique. L'ITE est strictement interdite pour les bâtiments anciens, en pierre, présentant un intérêt patrimonial.

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

En application de l'article L.171-4 du Code de la Construction et de l'habitation :

« I. Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II. du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système

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

II. Les obligations prévues au présent article s'appliquent :

1° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, aux hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, aux bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol.

Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, ainsi qu'aux parcs de stationnement non couverts mentionnés au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces parcs.

II.-Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027. »

7- Application du Règlement aux parcelles issues de la division

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

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».*

En cas de lotissement ou de division foncière, le PLU appliquera les dispositions ci-dessus.

8- Travaux de busage

Une autorisation devra être demandée en Mairie pour tout projet de busage. Sur route départementale, hors zone agglomérée, cette autorisation devra être demandée au département. Les autorisations seront assorties de préconisations selon la nature du projet. Par ailleurs, la demande peut faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau. (renseignement auprès de la DDTM22)

VI - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLU

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

1- Eléments paysagers et environnementaux

α- ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-2 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Tout boisement protégé à ce titre dispose une bande d'inconstructibilité à ses abords qui sera à adapter en fonction du projet ainsi que des caractéristiques de la haie concerné.

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

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

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

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

Toutes nouvelles constructions, annexes* ou extensions* sont interdites dans la marge de recul des espaces boisés classés et haies protégées identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

b- ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL PROTEGE AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Le PLU identifie, au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme, des linéaires de haies bocagères, alignements d'arbres ou boisements de moins de 2.5 ha qu'il convient de protéger en raison de leur intérêt écologique.

En dehors des travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux (éclaircissage, élagage, recépage, coupe à blanc d'une haie, taillis d'un boisement/bosquet), tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi paysage), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie.

Aucune activité ne doit compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

Toute haie protégée à ce titre dispose une bande d'inconstructibilité à ses abords qui sera à adapter en fonction du projet ainsi que des caractéristiques de la haie concerné. La distance d'inconstructibilité est notamment définie par la projection aérienne des végétaux et l'emprise de leurs systèmes racinaires.

Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Une attention particulière est portée aux alignements d'arbres et haies situés aux abords des cours d'eau, constituant des ripisylves*, qui sont à conserver et à entretenir afin de préserver la qualité des cours d'eau, lutter contre les inondations et protéger les berges contre l'érosion.

Aussi, tous les alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont protégés au titre de l'article L350-3 du code de l'environnement.

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

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

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

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

La suppression d'un ou plusieurs éléments du paysage repérés au plan graphique, qui ne peut être ni évitée, ni réduite, devra être nécessaire à la réalisation du projet et justifiée (exemple : création d'accès). Elle donnera lieu à une **compensation par son auteur**, selon les règles suivantes :

	Zone agglomérée (Zones U et AU)		Hors zone agglomérée (Zones agricoles)		Hors zone agglomérée (Zones naturelles)	
	Détruit	Compensé	Détruit	Compensé	Détruit	Compensé
Haie bocagère	1 ml	1 ml	1 ml	1,5 ml	1 ml	2 ml
Alignement d'arbres	1 arbre	1 arbre	1 arbre	2 arbres	1 arbre	2 arbres
Boisement	1 m ²	1m ²	1 m ²	1m ²	1m ²	2m ²
Arbre remarquable	1	1	1	1	1	2

1 ml = 1 mètre linéaire

Par exception, ne sont pas soumis aux règles de compensation la création ou l'élargissement d'entrée de champs, dans la limite d'une largeur totale de 10 m. Cette exception doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

c- ZONES HUMIDES PROTEGEES

Les zones humides repérées au règlement graphique sont celles identifiées au sein du SAGE Baie de Saint Brieuc complétées par le diagnostic zones humides du bureau d'étude SIT&A CONSEIL.

Dans toutes les zones humides, incluses ou non au règlement graphique, sont interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les

déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol.

Il est possible, dans les zones humides, de réaliser, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, et sous réserve d'avis favorable des syndicats de bassin versant :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.
- s'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.

Pour tout projet susceptible d'impacter une zone humide, les maîtres d'ouvrage doivent se conformer à la **disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027**, en respectant le principe **Éviter → Réduire → Compenser** : rechercher une autre implantation pour éviter la dégradation, réduire les impacts si l'alternative n'existe pas, et mettre en œuvre les mesures compensatoires nécessaires (restauration fonctionnelle et écologique, respect de la biodiversité et du bassin versant). Les modalités de suivi et la responsabilité de la gestion des zones humides compensées incombent au maître d'ouvrage.

L'inventaire des zones humides présentes sur les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisé par le bureau d'étude SIT&A CONSEIL. L'inventaire des zones humides identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif et l'ensemble des dispositions ci-dessus s'appliquent également aux zones humides non répertoriées au sein de l'inventaire.

d- PROTECTION DES ABORDS DES COURS D'EAU ET PLAN D'EAU

Les protections ci-après s'appliquent à tous les cours d'eau, et l'inventaire des cours d'eau identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif. Les cours d'eau identifiés au règlement graphique sont également intégrés à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'État :

www.cotesdarmor.pref.gouv.fr/Politiquespubliques/Environnement/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-du-departement

Afin de préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques des cours d'eau, toutes nouvelles constructions, annexes* ou extensions* sont interdites dans les espaces de mobilité des cours d'eau* et plans d'eau ainsi que de part et d'autre de ces espaces de mobilités. Toute imperméabilisation du sol et/ou remblai y sont également interdits. Sont admis uniquement :

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

e- ÉLEMENTS BOCAGERS

Tout secteur bocager, protégé ou non au titre de la loi paysage ou des espaces boisés classés, dispose une bande d'inconstructibilité à ses abords qui sera à adapter en fonction du projet ainsi que des caractéristiques du bocage concerné. La distance d'inconstructibilité est notamment définie par la projection aérienne des végétaux et l'emprise de leurs systèmes racinaires.

f- ARBRES REMARQUABLES

Tout secteur bocager, protégé ou non au titre de la loi paysage ou des espaces boisés classés, dispose une bande d'inconstructibilité à ses abords qui sera à adapter en fonction du projet ainsi que des caractéristiques du bocage concerné. La distance d'inconstructibilité est notamment définie par la projection aérienne des végétaux et l'emprise de leurs systèmes racinaires.

2- Patrimoine architectural

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural sont identifiés au règlement graphique.

A- LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL A PRESERVER

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

Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au plan graphique :

- La conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril ;
- La démolition des éléments bâtis de faible qualité est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.
- Les constructions en pierre ou en terre sèche auront une toiture en ardoise naturelle ou en matériau d'aspect similaire.
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en façade ou en toiture, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés. L'installation de panneau(x) photovoltaïque(s) en toiture pourra être refusée si elle porte atteinte à la préservation des caractéristiques originelles de la construction.
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti devra faire l'objet d'un permis de démolir.

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

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

B- LE PETIT PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments du petit patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés de la manière suivante :

- La conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril ;

L'annexe 3 du règlement dresse une liste non exhaustive de ce petit patrimoine protégé.

3- Préservation du commerce

Les linéaires commerciaux et le périmètre de centralité commerciale correspondent à des rez-de-chaussée repérés au règlement graphique visant à renforcer l'offre commerciale de proximité. Leur objectif est de limiter les ruptures de linéaires marchands.

Les règles qui suivent sont édictées en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Y sont seules autorisées dans les rez-de-chaussée les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hébergement hôtelier et touristique, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Équipements d'intérêt collectif et services publics. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Toutefois, cette règle 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. Elle ne s'applique pas non plus aux rez-de-chaussée non commerçants à la date d'approbation du PLU, ou à ceux qui ne disposent pas de vitrine (même inoccupée) à la date d'approbation du PLU.

4- Autres prescriptions graphiques

α- MARGE DE REcul AUX ABORDS DES AXES ROUTIERS

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage, au titre des articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'urbanisme :

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite y compris les bâtiments annexes détachés de la construction principale.

Cette obligation de n'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Toutefois, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes ainsi qu'une extension peuvent y être autorisés à titre dérogatoire, dès lors qu'ils se réalisent dans le strict prolongement de l'alignement de la construction existante.

Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

b- EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques donne toutes les précisions sur la destination de chacune de ces réserves.

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

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

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

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

Numéro	Affectation	Bénéficiaire	Surface
ER 1	Extension du cimetière	Commune	5 905 m ²
ER 2	Création accès	Commune	177 m ²

c- LES SECTEURS COMPORTANT UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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

- OAP n°1 : Chemin Romain
- OAP n°2 : Rue de la Gare
- OAP n°3 : Rue de la Ville Es Cotard

d- AUTRES SECTEURS

- **Les zones de protection au titre de l'archéologie** (cf. Annexe) sont soumises aux dispositions du Code du patrimoine.
- **La Trame Verte et Bleue du SCOT Lamballe Terre et Mer** (lien : 9114496_7610_3_DocumentOrientationObjectifs_SCOT_psb_2025.pdf)

Le SCOT impose que les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres sont interdites dans les espaces composant la trame verte et bleue du SCOT (réservoirs de biodiversité, les espaces de perméabilité, trame aquatique et humide).

VII - STATIONNEMENT

Les règles présentées ci-dessous sont relatives aux stationnements. Elles s'appliquent à toutes les zones.

1- Performance énergétique et environnementale des aires de stationnement :

En application de l'article L.111-19-1 et suivants du code de l'urbanisme, « **les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés à certaines constructions mentionnées ci-après, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés, doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.**

*Ces mêmes parcs doivent également intégrer des **dispositifs végétalisés** ou des **ombrières** concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.*

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. »

Ces obligations concernent les aires de stationnement affectées aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, aux hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, aux bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, impose aux **aires de stationnements extérieures d'une superficie supérieure à 1 500 m²** de s'équiper « **sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.**

Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables à celle qui résulterait de l'application du premier alinéa du présent I.

Lorsque plusieurs parcs de stationnement sont adjacents, les gestionnaires peuvent, d'un commun accord dont ils peuvent attester, mutualiser l'obligation mentionnée au même premier alinéa sous réserve que la superficie des ombrières réalisées corresponde à la somme des ombrières devant être installées sur chacun des parcs de stationnement concernés de s'équiper sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables. »

2- Stationnement des véhicules motorisés

- Les aires de stationnement doivent être réalisées **sur le terrain d'assiette concerné** par le projet ou **dans l'environnement immédiat**.
- Une place de stationnement pour véhicule (hors normes PMR) équivaut généralement à 2,5 m de large sur 5 m de long dans le cas de maisons individuelles. Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR) : Au-delà de 500 places, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes handicapées titulaires de la "Carte de stationnement pour personne handicapée" ou de la carte "Mobilité inclusion" ne peut être inférieur à 10. Leur dimension minimale est de 3,3m de large et 5 m de long.
- Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres, ...) et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Pour chaque aire de stationnement nouvellement créée supérieure à 5 places et inférieure à 1500 m², la **plantation d'un arbre par tranche de 5 places** est exigée. Ces aires de stationnement devront avoir un coefficient de végétalisation* égal à au moins 20% de leur surface.
- Les superficies à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de **25m²** y compris pour les accès.

Le nombre de stationnements devra suivre les règles suivantes :

Le nombre de stationnements automobiles, correspondant aux besoins de constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, une réduction de 15% de l'obligation de place(s) de stationnement est appliquée en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Les besoins de stationnements, leur éventuelle mutualisation, ou l'impossibilité technique de les réaliser seront à démontrer par le pétitionnaire, le cas échéant.

Dans le périmètre de centralité commerciale et en zone UA, aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces et activités de service.

Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
Habitation	• Logement individuel : 2 places par logement dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction. Dans le cadre de création d'un lotissement (plusieurs lots), une place banalisée sera exigée pour 4 logements. • Logement collectif : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher. • Logement locatif social*, logements aidés* ou logement de fonction* : 1 place de stationnement par logement. • Etablissements de type foyer-logement : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.
Bureau et service avec l'accueil d'une clientèle	• Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
Commerce	• Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées (sauf en zone UA).
Restauration	• 1 place pour 10 m² de surface de plancher*
Equipement et service public	• Etablissements hospitaliers ou médicalisés : 1 place de stationnement pour 2 lits créés ;

	• Etablissements gérontologiques : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ; • Etablissements d'enseignement : • des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ; • supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de SHON exclusivement créée ; • Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. : 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;
Artisanat, industriel ou entrepôt	• Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

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

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

En cas de besoins moins importants que ceux mentionnés ci-dessus, démontrés par le pétitionnaire, le nombre de places imposé pourra être revu à la baisse.

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

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

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

3- Stationnement des véhicules électriques et hybrides

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

4- Stationnement vélo

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

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

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² de stationnement deux-roues par logement.

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

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

VIII – CLÔTURES

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

Végétalisation des clôtures :

Les clôtures*, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées de trois essences végétales régionales et différentes. **L'annexe 2 du présent règlement** fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal.

En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

Intégration paysagère des clôtures et aspect visuel :

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

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;



Exemple d'aménagement pour favoriser le passage de la biodiversité

- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner **une gêne pour la sécurité routière**, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable et sera limité à 4 mètres maximum.

Pour les clôtures des terrains d'habitation :

La hauteur des clôtures non végétales ne devra pas excéder 1,50 mètre en limite d'emprise publique, sauf s'il s'agit d'un mur représentant un intérêt patrimonial. En limite séparative, une hauteur maximum de 1,20 mètre pour un mur plein et 1,80 mètre pour un mur+clôture est autorisée. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les piliers d'encadrement de portail
- Pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture existante présentant un intérêt patrimonial et d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

De manière générale, **sont interdits** :

- les murets supérieurs à 1 mètre (sauf muret d'intérêt patrimonial) et les soubassements en béton, supérieurs à 0,5 mètre.

- En cas de grillage apparent, celui-ci devra être vert ou anthracite, et se fondre au maximum dans l'environnement.
- Le recours aux matériaux suivants : le parpaings ou briques laissés apparents, les bâches plastiques et textiles.

En cas de dénivelé de terrain important (différentiel entre le point bas et haut de la clôture sur un même linéaire qui dépasse **1 mètre**), seule l'installation de clôtures à redans est autorisée.

IX - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1- Desserte par les voies publiques ou privées

ACCES A LA PARCELLE

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

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

La création d'accès aux routes départementales est soumise à l'accord du conseil départemental.

Les accès à une parcelle située en second rideau* par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier et aux modalités de collecte des déchets. **(Voir l'annexe 1 Sanitaire et Déchets LTM).**

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

2- Desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Le recours aux dispositifs d'économie d'eau est recommandé.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. L'assainissement collectif sera imposé pour toute nouvelle opération d'aménagement.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit ainsi :

- Une obligation de la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle via l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, le stockage ou toute autre solution de GIEP

Pour les projets de rénovation/réhabilitation, le règlement prévoit ainsi :

- Une recommandation de la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle via l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, le stockage ou toute autre solution de GIEP

Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues, en priorité selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Pour les activités pouvant polluer les eaux de ruissellement, un dispositif de traitement des eaux pluviales sera exigé.

GESTION DES DECHETS

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci. **(Voir l'annexe Sanitaire et Déchets page 153).**

3- Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

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

X – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	<u>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.</u> Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. <u>Exemples :</u> vente à la ferme, méthaniseur... etc.
Exploitation forestière	<u>Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière.</u> Constructions et installations destinées à la gestion, à l'exploitation et au traitement du bois, y compris le stockage du matériel et l'abri du personnel forestier. <u>Exemples :</u> maisons forestières, scieries... etc.
Habitation	
Logement	<u>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages</u> à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre les maisons individuelles et immeubles collectifs, les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre également les résidences étudiantes avec service para-hôtelier, les centres

	d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Commerce et activité de services	
Artisanal et commerce de détail	<u>Constructions destinées aux activités artisanales</u> de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les <u>constructions commerciales</u> avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (drive client). <u>Exemples</u> : les épiceries, les hypermarchés, les salons de coiffure... etc. On distingue les activités artisanales avec une activité commerciale (présence d'une baie vitrine), des activités artisanales de type industriel. Les activités artisanales de type industriel sont catégorisées dans la destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires », sous destination « Industrie ».
Restauration	<u>Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle</u>. N'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
Commerce de gros	<u>Constructions dédiées à la présentation et à la vente de biens entre professionnels</u>. Exemples : grossistes.
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	<u>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services</u>, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Exemples : profession libérale (avocat, architecte, médecin...), les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile... etc.
Cinéma	<u>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques</u> mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Hôtels et autres hébergements touristiques	Comprend <u>les hôtels</u> ainsi que toutes les constructions destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée. Comprend également <u>les résidences de tourisme</u>, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping... etc.
Equipements d'intérêt collectif et service publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	<u>Constructions destinées à assurer une mission de service public</u>. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales publiques ou privées investies d'une mission de service public.

publiques et assimilés	<u>Exemples</u> : préfecture, mairie, gendarmerie, caserne des pompiers, URSSAF, SNCF, régie de transports public... etc.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<u>Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</u> <u>Exemples</u> : les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité... etc. Comprend également les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<u>Equipements d'intérêt collectif</u> destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. <u>Exemples</u> : crèche, maternelle, lycée, enseignements supérieurs, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés... etc.
Salles d'art et de spectacles	<u>Constructions destinées aux activités créatives</u> , artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. <u>Exemples</u> : les salles de concert, les théâtres, les opéras... etc.
Equipements sportifs	<u>Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive.</u> <u>Exemples</u> : stade de foot, piscines municipales, les gymnases... etc.
Autres équipements recevant du public	<u>Equipements collectifs destinés à accueillir du public</u> afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». <u>Exemples</u> : salles polyvalentes, maisons de quartier, locaux pour assurer la permanence d'un parti politique, syndicat, association, spa, salle de sport privée, aires d'accueil des gens du voyage... etc.
Lieux de culte	<u>Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</u>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du <u>secteur primaire</u> , les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du <u>secteur secondaire</u> , ainsi que les constructions destinées <u>aux activités artisanales</u> 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. <u>Exemples</u> : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture... etc.
Entrepôt	<u>Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente</u> , les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données (data center).
Bureau	<u>Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public</u> , destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. <u>Exemples</u> : centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths... etc.

X – Lexique

Les schémas suivants n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles expliquent la manière dont les termes utilisés doivent être interprétés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. Chaque terme suivi d'un astérisque signifie que celui-ci est expliqué dans le lexique à l'exception des termes : construction, bâtiment et voie.

Abattage

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...) ou la récolte forestière.

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc... Il constitue une annexe.

Abri pour animaux

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

Accès

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Acrotère

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

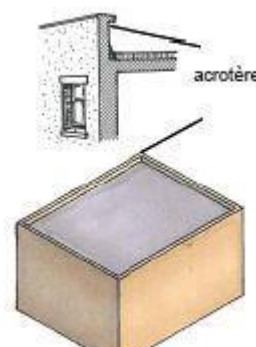


Schéma illustratif
« Acrotère »

Activités de diversification de l'activité agricole

Les activités de diversification de l'activité agricole doivent rester accessoires à l'activité principale et ne pas la remettre en cause. Ces activités peuvent inclure, par exemple :

- **L'accueil à la ferme** : Cela peut concerner l'accueil de groupes, de scolaires ou de familles, attirés par la découverte de la vie sur une exploitation agricole. Cet accueil peut se faire à la journée (salles de réception ou de conférence) ou sous forme d'hébergement (gîtes d'étape, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping), voire de restauration (fermes-auberges).
- **La transformation des produits de l'exploitation** : Cela inclut les activités comme l'abattage, la préparation culinaire ou le conditionnement des produits agricoles.
- **La vente directe des produits de l'exploitation** : Cette activité peut être assortie ou non de la transformation des produits, à condition que la vente se fasse sur le lieu de production et que le local dédié à cette vente ne dépasse pas 70 m² de surface de plancher*.
- **La production d'énergies renouvelables** : Cela peut inclure, par exemple, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ou la production de bois énergie.

Activités existantes

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

Affouillement du sol

L'affouillement correspond à un creusement volontaire du sol naturel, généralement réalisé pour prélever de la terre ou du matériau minéral à des fins d'aménagement, de réhabilitation ou de construction. Toute extraction de terre dont la superficie dépasse 100 m² est soumise à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

Alignement

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

Aménagement léger

Le caractère léger d'un aménagement s'apprécie au regard de la hauteur, du volume, du rapport hauteur/emprise au sol, de son caractère réversible, de la taille de l'aménagement, notamment au regard des dimensions du site.

La localisation comme l'aspect des aménagements ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale ou paysagère et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux.

Dans les espaces naturels, les aménagements légers doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (caractère démontable de l'aménagement, caractère réversible des éventuelles fondations...).

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui **apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale**. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Cet éloignement est défini dans le règlement de chaque zone. Elle **ne dispose pas d'accès direct avec la construction principale**. A titre d'exemples, une dépendance, ou un garage, sans accès direct avec la construction principale, constituent une annexe.

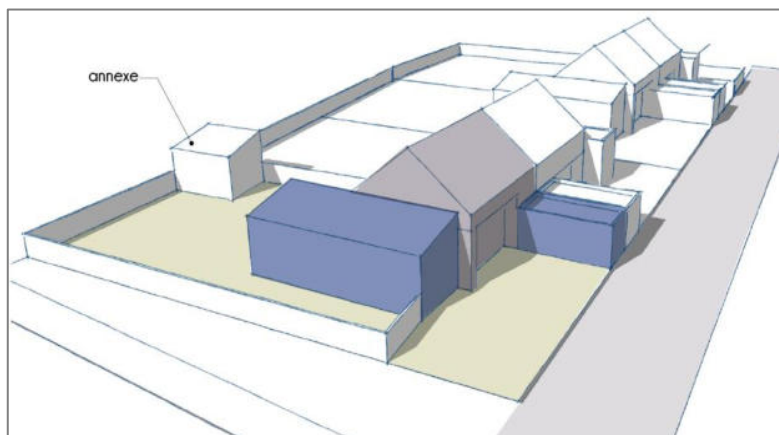


Schéma illustratif « Annexe »

Attique

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

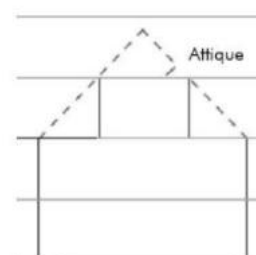


Schéma illustratif « Attique »

Bâtiment (Lexique National de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement d'affectation

Un changement d'affectation, ou d'usage, survient dès lors que le propriétaire prévoit de changer **l'utilisation** d'un local. Il est réglementé par le code de la construction et de l'habitation (article L631-7). Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage.

Changement de destination

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

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

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

Clôture

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

Comble aménageable

Un **comble aménageable** est l'espace sous la toiture d'une maison qui peut être transformé en pièce habitable, grâce à une hauteur sous plafond suffisante (1m80, loi Carrez), une structure de charpente adaptée, et une accessibilité pratique.

Construction (Lexique National de l'urbanisme)

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

Construction existante (Lexique National de l'urbanisme)

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

Continuité du front bâti

Dans les cas précisés au présent règlement, une implantation en limite séparative adossée à une construction existante est imposée, si elle contribue à assurer la continuité du front bâti. Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement des constructions ou extensions.

Cours d'eau

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés et canaux artificiels peuvent être considérés comme des cours d'eau s'ils participent au drainage naturel ou alimentent un ruisseau, une rivière ou un autre élément du réseau hydrographique.

Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet

Sont considérés comme éléments techniques en saillie de façade ou sommet, les ouvrages ne créant pas de surface de plancher tels que :

- les installations de production d'énergie renouvelable,

- les édicules techniques (climatisation, ascenseurs, socles, appuis de fenêtre, ...),
- les dispositifs de protection et de sécurité (grilles, garde-corps y compris sous forme d'acrotères, ...).

Égout du toit

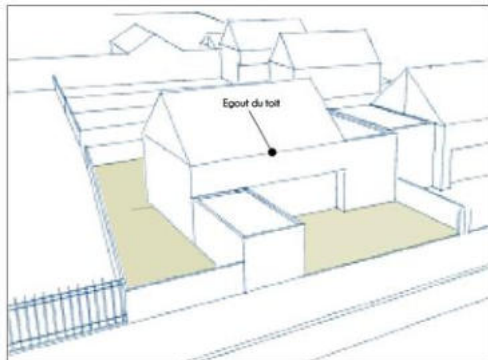


Schéma illustratif « Égout du toit »

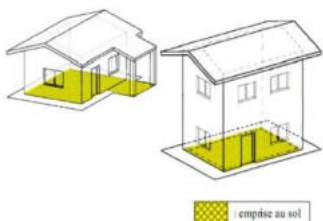
Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. Dans le cas où il n'y a pas d'égout du toit, le point de rencontre entre la façade et la toiture fait office de référence.

Emplacement réservé

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

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

Emprise au sol (Lexique National de l'urbanisme)



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

Schéma illustratif « Emprise au sol »

Emprise publique

Ce terme désigne un terrain ou un espace réservé à l'usage collectif, géré par une collectivité publique (comme une commune ou l'État). Cela inclut des infrastructures comme les routes, les trottoirs, les places, les espaces verts et les chemins. Ces espaces sont destinés à des fins de circulation ou de service public et doivent respecter des règles spécifiques en matière d'aménagement, d'entretien et de sécurité.

Espace de mobilité des cours d'eau

L'espace de mobilité du cours d'eau désigne l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer. Le cours d'eau étant un système dynamique, mobile dans l'espace et dans le temps,

il se réajuste constamment au gré des fluctuations des débits liquides. Ces réajustements se traduisent par des translations latérales permettant la mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement des écosystèmes aquatiques et terrestres.

Espace libre

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

Espace vert

Un espace vert est un espace libre de construction qui doit être, dans tous les cas, végétalisé ou faire l'objet d'un traitement paysager en totalité ou en partie. Un jardin peut constituer un espace vert.

Exhaussement du sol

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

Extension (Lexique National de l'urbanisme)

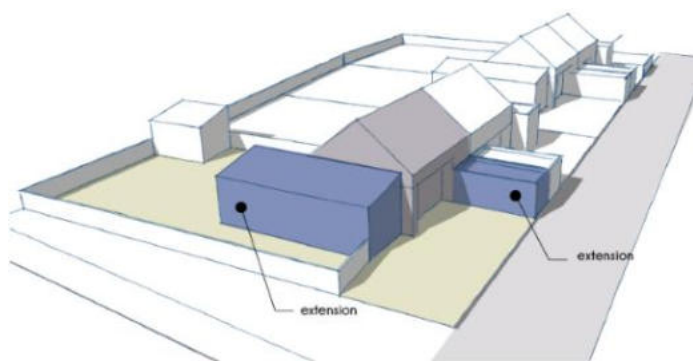


Schéma illustratif « extension »

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

Façade (Lexique National de l'urbanisme)

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

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou ligne de toiture la plus haute en cas de toiture monopente.

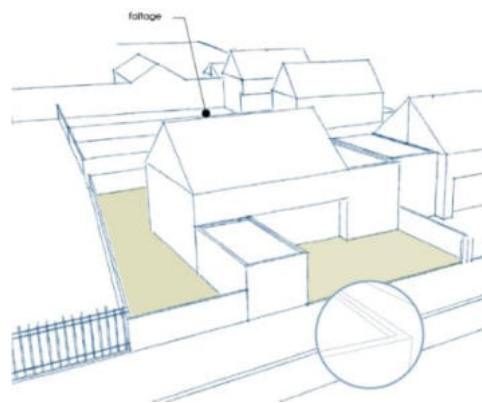


Schéma illustratif « faîtage »

Gabarit (Lexique National de l'urbanisme)

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

Habitat léger permanent

Au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Habitation légère de loisirs

Au sens de l'article R111-37 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur (Lexique National de l'urbanisme)

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

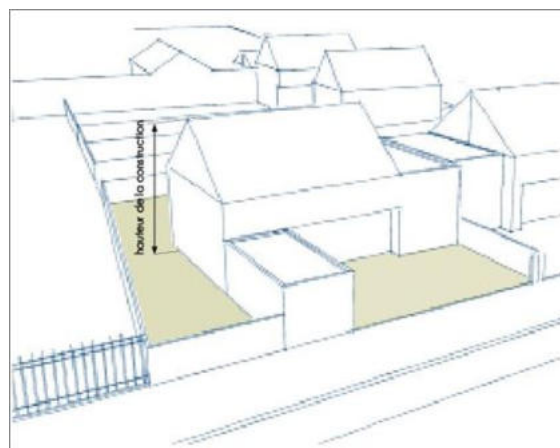


Schéma illustratif « Hauteur »

Limites séparatives (Lexique National de l'urbanisme)

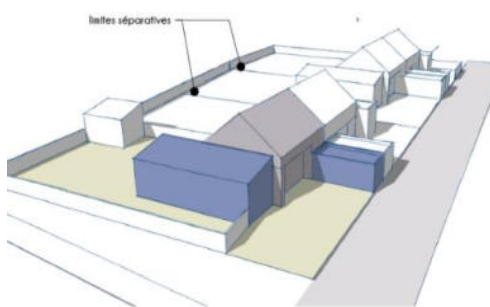


Schéma illustratif « limites séparatives »

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

Local accessoire (Lexique National de l'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent (l'article R151-29 du code de l'urbanisme).

Logement de fonction

Un **logement de fonction** est un logement rattaché à une activité professionnelle et réservé à l'usage d'une personne exerçant cette activité sur le site concerné. Il est généralement situé sur le même terrain ou à proximité immédiate de l'entreprise, de l'école, ou de l'établissement auquel il est lié. Le logement de fonction est destiné à assurer la présence permanente du salarié ou du dirigeant à proximité de son lieu de travail, en raison de la nature de ses responsabilités professionnelles.

Logements aidés

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.), Prêt Locatif Social (P.L.S), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.), Prêt Social
- Locatif d'Accession (P.S.L.A.), Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Logement social

Sont considérés comme logements sociaux :

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

- Catégorie C : les autres logements définis dans les articles L302-5 et L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Opération d'aménagement d'ensemble

Il s'agit d'un ensemble cohérent d'opérations de lotissement, de construction ou d'équipement planifiées sur un même site ou sur des parcelles contiguës, visant à organiser l'espace urbain, les réseaux, les voiries et les services, de manière intégrée et harmonisée, conformément aux orientations d'urbanisme et aux prescriptions du PLU.

Piscine

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

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

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

Plantation

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

Recul ou retrait

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

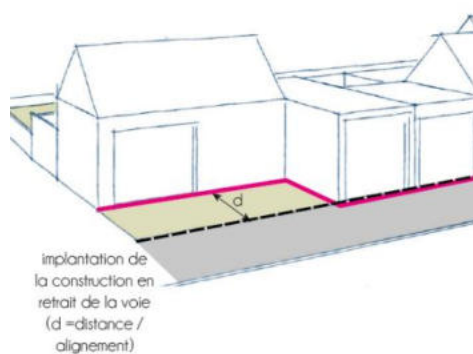


Schéma illustratif « retrait »

Réhabilitation ou rénovation d'un bâtiment

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

Dans les deux cas, il n'y a pas de destruction totale du bien.

Restructuration d'un bâtiment

La restructuration d'une construction désigne l'ensemble des opérations et travaux visant à modifier significativement un bâtiment existant afin d'améliorer sa fonctionnalité, sa sécurité, son apparence ou son efficacité énergétique. Contrairement à une rénovation, qui peut se limiter à des travaux de surface ou de finition, la restructuration implique souvent des modifications profondes de la structure et de l'organisation intérieure du bâtiment.

Dans les deux cas, il n'y a pas de destruction totale du bien.

Résidences mobiles de loisirs

Il s'agit de véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit à la circulation (art. R. 111-41 CU).

Les RML se distinguent :

- des caravanes : les caravanes conservent en permanence des moyens de mobilité et le Code de la route ne les interdit pas à la circulation ;
- des résidences mobiles (RM) : les RML sont exclusivement destinées aux loisirs, contrairement aux RM qui constituent l'habitat permanent des gens du voyage qui est régi par la loi n° 2000-614 du 05/07/2000 dite loi Besson relative à l'accueil des gens du voyage (art. R. 421-23-j CU) ;
- des Habitations Légères de Loisirs (HLL) : les RML sont des véhicules qui disposent de moyens de mobilité (roues) alors que les HLL demeurent des constructions sans moyen de mobilité propre. En conséquence, les RML qui ont perdu leur moyen de mobilité sont considérées comme des HLL.

Ripisylve

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

Ruine

Une ruine qualifie une construction fortement dégradée, au bord de l'écroulement, pouvant aboutir à sa destruction complète. Techniquement, un bâtiment en ruine ne peut pas être réhabilité. Seules les constructions pour lesquelles il reste au minimum 4 murs porteurs et qui ont un intérêt patrimonial peuvent faire l'objet d'une rénovation.

Second rideau

Une parcelle ou construction en second rideau se situe à l'arrière d'une parcelle déjà bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique* n'est en général constituée que pas l'accès à cette parcelle.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface éco-aménageable

Une surface éco-aménageable est une surface favorable à la biodiversité. Elle comprend les surfaces semi-perméables (graviers, pavés, espaces verts sur dalle), les toitures et murs végétalisés, ainsi que les surfaces de pleine terre. A l'inverse, une surface imperméable pour l'eau et l'air, sans végétation, n'est pas une surface éco-aménageable. La surface éco-aménageable est associée au calcul du coefficient de *végétalisation*, qui correspond au rapport entre les surfaces éco-aménageables et la surface totale du terrain.

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contigües.

Toiture terrasse

Une toiture terrasse est généralement recouverte d'un revêtement étanche, qui peut être accessible (conçue pour accueillir des personnes (circulation, détente, végétalisation, panneaux solaires, etc.) et inaccessible (servant uniquement de couverture au bâtiment sans usage spécifique. La toiture est appelée toiture monopente si la toiture est très faiblement inclinée (pente inférieure à 15%)

Unité foncière ou terrain

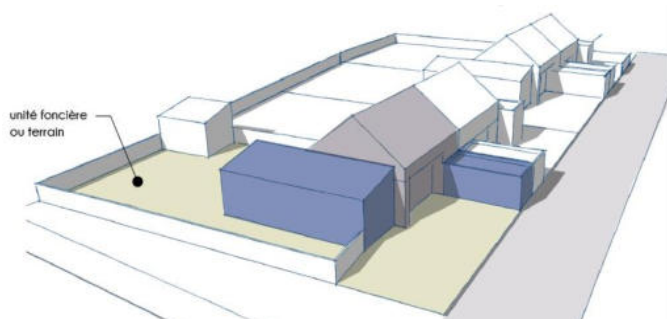


Schéma illustratif « Unité foncière »

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

Voies (Lexique National de l'urbanisme)

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

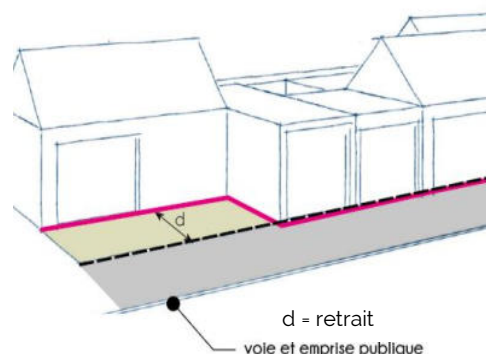


Schéma illustratif « Voie »

Volume secondaire

Sont considérés comme volumes secondaires, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, accolés à la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que les remises, garages, celliers, locaux vélos.

Espaces de mobilités des cours d'eau

L'espace de mobilité du cours d'eau désigne l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer. Le cours d'eau étant un système dynamique, mobile dans l'espace et dans le temps, il se réajuste constamment au gré des fluctuations des débits liquides. Ces réajustements se traduisent par des translations latérales permettant la mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement des écosystèmes aquatiques et terrestres. L'espace de mobilité correspond à la « divagation » du lit du cours d'eau : c'est-à-dire la zone de localisation potentielle des sinuosités ou des tresses.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE

Préconisation :

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

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

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

Zone UA

La **zone UA** correspond au centre-bourg traditionnel de la commune de Saint-Alban. Il s'agit d'un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UA1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	OUI
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	OUI
	Cinéma	OUI
	Hôtels	OUI
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Équipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
	Industrie	NON

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

SONT INTERDITS :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- La création, le stockage ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou automobiles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes de plus de trois mois, d'habitations légères de loisirs* ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du code de l'urbanisme.
- Les habitats légers permanents* ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature ;
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, et sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux ;
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

La construction d'annexe(s) est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- **Lien avec l'habitation existante** : L'annexe doit être liée à une habitation déjà existante.
- **Insertion paysagère** : L'annexe doit garantir une insertion harmonieuse avec son environnement.

- **Surface maximale** : L'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas dépasser **60 m²** par unité foncière (hors piscine), à la date d'approbation du PLU.
- **Hauteur maximale** : La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m au point le plus haut.
- **Limitation des annexes** : Il ne doit pas y avoir plus d'un **abri de jardin** par unité foncière.
- **Règles spécifiques pour les abris de jardin** :
 - La surface maximale au sol est limitée à **12 m²**.
 - La hauteur de l'abri ne doit pas dépasser **2,60 m** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
 - Ces installations doivent être projetées entre **0 et 3 m** des limites séparatives.
- L'installation de piscine d'une surface totale supérieure à 35 m² sur l'unité foncière du terrain est interdite.

Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce n'est autorisé que vers les sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
- Restauration,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Ce linéaire de protection et le périmètre de centralité commerciale, permettent la protection des commerces existants et la mutabilité des parcelles dans le but de protéger l'activité commerciale sur le territoire.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marge de recul aux abords des axes routiers »).

Le nu des façades des constructions et extensions doit être implanté à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe. En effet, si le projet de construction concerne un garage, celui-ci devra être implanté à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches.....), édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation
- lorsque le projet de construction ou d'extension est situé à l'angle de deux voies et sous réserve de ne pas nuire à la sécurité de la circulation ainsi qu'à la visibilité

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Définition :

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction de **bandes de constructibilité** mesurées perpendiculairement à compter de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

Les bandes sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur de **15 m**
- bande de constructibilité **restreinte** : profondeur **au-delà de 15 m**

Règles d'implantations nouvelles : Les constructions doivent être implantées :

- Dans la bande de constructibilité **principale** : sur au moins une limite séparative latérale et en retrait d'au moins **3,00 m**, s'il y a lieu, par rapport à l'autre limite.
- Dans la bande de constructibilité **restreinte** : en limite ou en retrait d'au moins **3,00 m** par rapport à toute limite séparative. Lorsque la construction est située en limite, la hauteur sera limitée à 4 m sur trois premiers mètres de profondeur.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m (hors annexe)**.

DENSITE :

L'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief, la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.

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

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

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

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder deux niveaux, soit : Rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable*.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m au point le plus haut.
- En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit* à réaliser devra être compris entre celui des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles.
- Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à 2 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, 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 d'une place.

Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Rappel : toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère patrimonial identifiés aux plans graphiques du P.L.U :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles ;
- Doivent respecter le rythme des percements existants, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction ;
- Le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...).

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

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

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

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

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

ÉLEMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

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

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS

- Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise afin de préserver les caractéristiques architecturales de la zone.
- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de qualité et de ton neutre, en harmonie avec les constructions traditionnelles.

Dans le cadre des constructions mitoyennes, la cohérence entre les deux projets sera étudiée avec soin. En effet, les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales.

OUVERTURE ET OUVRAGE EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

TOITURES

Seules les toitures traditionnelles à deux pans sont autorisées pour les volumes principaux d'une construction.

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

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente, de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées.

Article UA5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

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

Pour les constructions neuves, les logements traversant et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements sont recherchées. Les constructions doivent être conçues de manière à garantir un accès suffisant à la lumière naturelle et au rayonnement solaire pour l'ensemble des locaux habitables.

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

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023. L'augmentation de la hauteur ne devra pas avoir pour effet la création d'un nouvel étage, non autorisé dans le règlement de la zone.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41 rappelé **en annexe 3** du règlement, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par l'article 41 devra intégrer en toiture :

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

Le réemploi de matériaux et le recours à des matériaux biosourcés sont encouragés pour la construction, rénovation et réhabilitation des bâtiments.

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

En zone UA, dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en façade ou en toiture, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés. L'installation de panneau(x) photovoltaïque(s) en toiture pourra être refusée si elle porte atteinte à la préservation des caractéristiques originelles de la construction (bâtiment en pierre et toiture en ardoise ou matériau similaire). Cela afin de préserver les caractéristiques architecturales de la zone.

Les parcs de production électrique photovoltaïque sont interdits en zone UA. L'implantation de trackers solaires n'est pas autorisée en zone UA.

REVETEMENTS DE SOLS

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

Les revêtements de sols sont préférentiellement perméables.

Article UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ESPACES LIBRES*

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

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

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

PLANTATION*

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

À défaut de règlements et usages particuliers, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de 2 mètres de la ligne séparative des deux terrains, à compter de l'axe des troncs, pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance de 0,50 m pour les autres plantations.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement)

COEFFICIENT DE VEGETALISATION*

La présentation du coefficient de végétalisation et son calcul sont précisés dans l'**Annexe 1** du règlement.

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation* demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface éco-

aménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Tout projet situé en zone UA devra respecter les coefficients de végétalisation suivants :

Zone	Unité foncière	Coefficient de végétalisation
UA	< 300 m ²	15%
	> 300 m ²	30% (dont 10% de pleine terre)
	> 800 m ²	60% (dont 20% de pleine terre)

Cette obligation ne s'applique aux :

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

PRISE EN COMPTE DES ESPECES PROTEGEES ET DE LA SEQUENCE ERC

Dans toute la zone, les projets d'aménagement, de construction, de rénovation ou de modification sur le territoire communal devront appliquer la séquence ERC et respecter la priorité à l'évitement des impacts sur les éléments identifiés et protégés, conformément à l'article L.110-1 II 2° du Code de l'environnement. Les projets d'aménagements devront également respecter l'atteinte aux espèces protégées en intégrant le principe de précaution selon l'article L411-1 du code de l'environnement. Cette prise en compte est à anticiper au maximum dès la phase de planification.

Article UA7 : Stationnement

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VII – *Stationnement* (voir p.33 du règlement littéral).

Article UA8 : Clôtures

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VIII *Clôtures* (voir p.37 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section IX – *Équipements et réseaux* (voir p.39 du règlement littéral).

Zone UB

La **zone UB** est une zone urbaine à vocation essentiellement résidentielle, située en **extension** du centre-bourg, et composée majoritairement de lotissements.

Elle comprend le sous-secteur suivant :

- Le sous-secteur **UBi**, correspond aux zones de constructions éparses, en périphérie immédiate de Pléneuf-Val-André. L'assainissement individuel y est majoritaire. Tout nouveau logement y est interdit.
- Le sous-secteur **UBc** correspondant à une zone de centralité commerciale rattachée à l'habitat

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UB1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UB	ZONE UBi	ZONE UBc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON	NON	NON
	Exploitation forestière	NON	NON	NON
Habitation	Logement	OUI	OUI	NON
	Hébergement	OUI	OUI	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions	NON	OUI
	Restauration	Sous conditions	NON	NON
	Commerce de gros	Sous conditions	NON	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	Sous conditions	NON	OUI
	Cinéma	Sous conditions	NON	NON
	Hôtels	Sous conditions	NON	OUI
	Autres hébergements touristiques	Sous conditions	NON	OUI

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI	NON	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions	NON	OUI
	Lieux de culte	NON	NON	OUI
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON	NON	OUI
	Salles d'art et de spectacles	NON	NON	OUI
	Équipements sportifs	NON	NON	OUI
	Autres équipements recevant du public	NON	NON	OUI
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON	NON	NON
	Entrepôt	NON	NON	NON
	Bureau	OUI	NON	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON	NON	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON	NON	NON

SONT INTERDITS :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté relatif aux nuisances sonores du 27 mai 2017 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement et le stockage de caravanes de plus de trois mois, d'habitations légères de loisirs* ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du code de l'urbanisme.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou automobiles ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature ;

- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.

En zone UB, tout nouveau logement y est interdit, seules y sont autorisées les annexes* et extensions* des habitations existantes, en application des règles spécifiques de la zone UB.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS EN ZONE UB :

- Les habitats légers permanents*, à usage d'habitation, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie architecturale dans son contexte environnant.
- Les changements de destination*, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, et sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les installations d'activités de service avec accueil d'une clientèle et les bureaux, dès lors qu'elles sont annexes à l'habitation
- Les extensions et l'aménagement des constructions existantes à destination de restauration
- La construction d'annexe(s) aux habitations existantes est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - L'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas dépasser **80 m²** par unité foncière (hors piscine), à la date d'approbation du PLU.
 - La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m au point le plus haut.
 - **Règles spécifiques pour les abris de jardin :**
 - Il ne doit pas y avoir plus d'un **abri de jardin** par unité foncière.
 - La surface maximale d'emprise au sol est limitée à **12 m²**.
 - La hauteur de l'abri ne doit pas dépasser **2,60 m** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
 - Ces installations doivent être projetées entre **0 et 3 m** des limites séparatives.

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marge de recul aux abords des axes routiers »).

À défaut d'alignement, **les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation, sauf pour les abris de jardins.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- L'implantation des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement pourra être libre dès lors que les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération, ou que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- lorsque le projet de construction ou d'extension est situé à l'angle de deux voies et sous réserve de ne pas nuire à la sécurité de la circulation ainsi qu'à la visibilité

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2,00 m**.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

DENSITE :

L'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief, la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.

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

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure est prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder deux niveaux, soit : Rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable*.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m au point le plus haut.
- En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit* à réaliser devra être compris entre celui des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles.
- Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à 3 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, 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 d'une place.

Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagèreGENERALITES

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère patrimonial identifiés aux plans graphiques du P.L.U. :

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

- Le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...).

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

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

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

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

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

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

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

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

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

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

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

MATÉRIAUX APPARENTS ET COULEURS

- Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.
- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Dans le cadre des constructions mitoyennes, la cohérence entre les deux projets sera étudiée avec soin. En effet, les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales.

OUVERTURE ET OUVRAGE EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

TOITURES

Seules les toitures traditionnelles à deux pans sont autorisées pour les volumes principaux d'une construction.

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

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées.

En zone **UBc**, le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

En zone **UBc**, les toitures-terrasses sont autorisées (dont les attiques).

Les toitures, de manière générale, devront s'intégrer dans leur environnement.

Article UB5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

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

Pour les constructions neuves, les logements traversant et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements sont recherchées. Les constructions doivent être conçues de manière à garantir un accès suffisant à la lumière naturelle et au rayonnement solaire pour l'ensemble des locaux habitables.

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

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023. L'augmentation de la hauteur ne devra pas avoir pour effet la création d'un nouvel étage, non autorisé dans le règlement de la zone.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41 rappelé **en annexe 3** du règlement, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par l'article 41 devra intégrer en toiture :

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

Le réemploi de matériaux et le recours à des matériaux biosourcés sont encouragés pour la construction, rénovation et réhabilitation des bâtiments.

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés dans une limite de 20m² d'emprise au sol. L'implantation de trackers solaires n'est pas autorisée en zone UB.

REVETEMENTS DE SOLS

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

Les revêtements de sols sont préférentiellement perméables.

Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux selon les dispositions générales relatives à l'article L151-23.

ESPACES LIBRES*

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

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

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les lotissements et groupes d'habitation d'au moins un hectare, devront comporter 10% d'espaces libres (incluant les zones humides le cas échéant) et de préférence d'un seul tenant. Ces espaces libres devront intégrer des espaces verts* de qualité pouvant accueillir des aménagements liés à la gestion des eaux et à la maîtrise du ruissellement, intégrés au paysage. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront

comprendre les cheminements des piétons et des cycles. En cas d'impossibilité liée à la présence de zones humides, un aménagement adapté devra être proposé.

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

En zone **UBc**, les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

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

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

PLANTATION*

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement)

En zone **UBc**, Un plan des plantations est exigé pour tout projet.

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement)

Les aires de stationnement inférieures à 1500 m² seront arborées dans la mesure du possible. La plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement aérien est exigée.

COEFFICIENT DE VEGETALISATION*

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

La présentation du coefficient de végétalisation et son calcul sont précisés dans l'**Annexe 1** du règlement.

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation* demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état

existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface éco-aménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Tout projet situé en zone UB devra respecter les coefficients de végétalisation suivants :

Zone	Unité foncière	Coefficient de végétalisation
UB	< 300 m ²	15%
	> 300 m ²	30% (dont 10% de pleine terre)
	> 800 m ²	60% (dont 20% de pleine terre)

Cette obligation ne s'applique aux :

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

Tout projet situé en zone **UBc** devra atteindre un coefficient de végétalisation au moins égal à 15% de l'unité foncière, dont au moins 10% de pleine terre.

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

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

PRISE EN COMPTE DES ESPECES PROTEGEES ET DE LA SEQUENCE ERC

Dans toute la zone, les projets d'aménagement, de construction, de rénovation ou de modification sur le territoire communal devront appliquer la séquence ERC et respecter la priorité à l'évitement des impacts sur les éléments identifiés et protégés, conformément à l'article L.110-1 II 2° du Code de l'environnement. Les projets d'aménagements devront également respecter l'atteinte aux espèces protégées en intégrant le principe de précaution selon l'article L411-1 du code de l'environnement. Cette prise en compte est à anticiper au maximum dès la phase de planification.

Article UB7 : Stationnement

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section *VII – Stationnement* (voir p.33 du règlement littéral).

Article UB8 : Clôtures

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section *VIII Clôtures* (voir p.37 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section *IX – Équipements et réseaux* (voir p.39 du règlement littéral).

Zone UY

La zone **UY** et ses sous-secteurs correspondent aux zones d'activité économique.

- La zone **UY** a une vocation strictement artisanale et correspond au Parc d'activité du Poirier.
- Le sous-secteur **UYd** a pour vocation principale les activités artisanales et industrielles, et sont autorisées les activités de service sous conditions.
- Le sous-secteur **UYc** correspond à une zone d'activité économique connectée à l'habitat, dont les vocations principales sont le commerce et l'activité de service.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UY1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les annexes, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UY	ZONE UYd	ZONE UYc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON	NON	NON
	Exploitation forestière	NON	NON	NON
Habitation	Logement	NON	NON	NON
	Hébergement	NON	NON	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions	OUI sous conditions	OUI Sous condition
	Restauration	OUI Sous conditions	OUI	NON
	Commerce de gros	OUI	OUI	OUI
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON	OUI Sous conditions	Oui Sous conditions
	Cinéma	NON	NON	NON
	Hôtels	NON	NON	OUI
	Autres hébergements touristiques	NON	NON	NON

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON	NON	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI	OUI	NON
	Lieux de culte	NON	NON	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON	NON	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON	NON	NON
	Équipements sportifs	NON	OUI	OUI
	Autres équipements recevant du public	NON	NON	OUI
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	OUI	OUI	NON
	Entrepôt	OUI	OUI	NON
	Bureau	OUI	OUI	OUI
		Sous conditions		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON	OUI	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	NON	NON	NON

SONT INTERDITS EN TOUT SECTEUR :

- Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes de plus de trois mois, d'habitations légères de loisirs* ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du code de l'urbanisme

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature ;
- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles.
- De manière générale, les constructions et installations qui pourraient être incompatibles avec l'exercice d'une activité économique, artisanale ou industrielle.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS EN TOUT SECTEUR :

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE UY :

- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que les dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes relevant de la sous-destination « bureau » (destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire) et les constructions et installations nouvelles relevant de la même sous-destination si elles sont liées à une activité principale autorisée dans la zone.
- Les extensions et l'aménagement des constructions existantes à destination de restauration
- Les activités d'artisanat et commerce de détail uniquement concernant une activité commerciale accessoire à l'activité artisanale principale

SONT AUTORISES EXCLUSIVEMENT DANS LA ZONE UY ET UYd :

- Les constructions autorisées dans la zone devront s'intégrer dans leur environnement bâti et paysager.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS DANS LE SOUS-SECTEUR UYd :

- Les extensions des constructions existantes relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » pour mise aux normes fixée par la réglementation.

- Les activités de la destination « artisanat et commerce de détail » et « les activités de service avec accueil d'une clientèle » uniquement dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS DANS LE SOUS-SECTEUR **UYc** :

- Les constructions nouvelles relevant de la destination « artisanat et commerce de détail » supérieures à 400 m² de surface de plancher.
 - Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux, la surface de plancher associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) doit respecter ce seuil.
- Les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, nécessitant une surface supérieure à **100 m²** de surface de plancher, qui ne leur permet pas de s'implanter en centre-bourg.
- Les activités de la destination « artisanat et commerce de détail » et « les activités de service avec accueil d'une clientèle » uniquement dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article UY2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UY3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marge de recul aux abords des axes routiers »).

Le nu des façades des nouvelles constructions s'implantera dans le respect de l'implantation dominante des constructions avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif
- lorsque le projet de construction ou d'extension est situé à l'angle de deux voies et sous réserve de ne pas nuire à la sécurité de la circulation ainsi qu'à la visibilité

•

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Dans la zone **UY** et dans le sous-secteur **UYd** :

- Par rapport aux limites séparatives latérales :
 - La construction en limite est autorisée sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés.
 - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.
- Par rapport aux limites de fond de parcelle :
 - La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 5 m sauf si activité nécessitant des poids lourds.
- Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Dans le sous-secteur **UYc** : À défaut d'alignement, **les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

DENSITE :

L'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief, la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur ne devra pas compromettre l'intégrité paysagère environnante.

Article UY4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux.

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

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

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

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

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

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

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

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

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

MATÉRIAUX DE FAÇADES

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

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

TOITURES

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les toitures, de manière générale, devront s'intégrer dans leur environnement.

Article UY5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

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

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

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023. L'augmentation de la hauteur ne devra pas avoir pour effet la création d'un nouvel étage, non autorisé dans le règlement de la zone.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41 rappelé **en annexe 3** du règlement, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par l'article 41 devra intégrer en toiture :

- « soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. »
- Le réemploi de matériaux et le recours à des matériaux biosourcés sont encouragés pour la construction, rénovation et réhabilitation des bâtiments.

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol. L'implantation de trackers solaires n'est pas autorisée en zone UY.

RETEMENTS DE SOLS

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

Les revêtements de sols sont préférentiellement perméables.

Article UY6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux selon les dispositions générales relatives à l'article L151-23. Voir les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire page 26

ESPACES LIBRES*

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

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

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

PLANTATION*

Un plan des plantations est exigé pour tout projet.

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement)

Les aires de stationnement inférieures à 1500 m² seront arborées dans la mesure du possible. La plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement aérien est exigée.

COEFFICIENT DE VEGETALISATION*

Dans les zones urbaines, un coefficient de végétalisation* est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

La présentation du coefficient de végétalisation et son calcul sont précisés dans l'**Annexe 1** du règlement.

Pour toute nouvelle construction ou aménagement, le projet doit respecter le coefficient de végétalisation minimum requis, sauf si celui de l'existant est inférieur. Dans ce cas, le projet peut améliorer ce coefficient sans être obligé d'atteindre la valeur de référence, tant qu'il ne réduit pas la surface éco-aménageable actuelle.

Tout projet situé en zone UY devra atteindre un coefficient de végétalisation au moins égal à 15% de l'unité foncière, dont au moins 10% de pleine terre.

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

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

PRISE EN COMPTE DES ESPECES PROTEGEES ET DE LA SEQUENCE ERC

Dans toute la zone, les projets d'aménagement, de construction, de rénovation ou de modification sur le territoire communal devront appliquer la séquence ERC et respecter la priorité à l'évitement des impacts sur les éléments identifiés et protégés, conformément à l'article L.110-1 II 2° du Code de l'environnement. Les projets d'aménagements devront également respecter l'atteinte aux espèces protégées en intégrant le principe de précaution selon l'article L411-1 du code de l'environnement. Cette prise en compte est à anticiper au maximum dès la phase de planification.

Article UY7 : Stationnement

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VII – *Stationnement* (voir p.33 du règlement littéral).

Article UY8 : Clôtures

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VIII *Clôtures* (voir p.37 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section IX – *Équipements et réseaux* (voir p.39 du règlement littéral).

Zone UL

La **zone UL** est une zone dédiée aux constructions et équipements de Loisirs liés aux activités sportives et/ou touristiques. Elle permet d'accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UL1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Sous conditions
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	Sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	Sous condition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées sous conditions.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, d'habitations légères de loisirs* ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets, et les garages collectifs de caravanes ou automobiles.
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage de logements de fonction liés aux équipements sportifs, touristiques ou de loisirs sous réserve qu'ils soient bien intégrés au bâtiment d'équipement.
- Les constructions d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les commerces et activités de service uniquement pour les besoins du camping.
- Les constructions ou installations d'autres équipements recevant du public, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

Article UL2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marge de recul aux abords des axes routiers »).

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de **5 m minimum** des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est interdite.

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes* peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

DENSITE :

L'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

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

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **15 m** ;

La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

Cette hauteur ne devra pas compromettre l'intégrité paysagère environnante.

Article UL4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

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

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

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

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

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

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

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

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

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

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

MATÉRIAUX DE FAÇADES

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

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

TOITURES

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les toitures, de manière générale, devront s'intégrer dans leur environnement.

Article UL5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

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

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

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemple : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire,

pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant.

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023. L'augmentation de la hauteur ne devra pas avoir pour effet la création d'un nouvel étage, non autorisé dans le règlement de la zone.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de la Loi, devra intégrer sur toiture :

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

Le réemploi de matériaux et le recours à des matériaux biosourcés sont encouragés pour la construction, rénovation et réhabilitation des bâtiments.

Les constructions doivent être conçues de manière à garantir un accès suffisant à la lumière naturelle et au rayonnement solaire pour l'ensemble des locaux habitables.

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol. L'implantation de trackers solaires n'est pas autorisée en zone UE.

REKETEMENTS DE SOLS

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

Les revêtements de sols sont préférentiellement perméables.

Article UL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux selon les dispositions générales relatives à l'article L151-23.

ESPACES LIBRES*

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

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

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

PLANTATION*

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement)

COEFFICIENT DE VEGETALISATION*

Dans les zones urbaines, un coefficient de végétalisation* est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

La présentation du coefficient de végétalisation et son calcul sont précisés dans l'**Annexe 1** du règlement.

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

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

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m² d'emprise au sol
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur

- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

Tout projet situé en zone UL devra atteindre un coefficient de végétalisation au moins égal à 15% de la surface du terrain, dont au moins 10% de pleine terre.

PRISE EN COMPTE DES ESPECES PROTEGEES ET DE LA SEQUENCE ERC

Dans toute la zone, les projets d'aménagement, de construction, de rénovation ou de modification sur le territoire communal devront appliquer la séquence ERC et respecter la priorité à l'évitement des impacts sur les éléments identifiés et protégés, conformément à l'article L.110-1 II 2° du Code de l'environnement. Les projets d'aménagements devront également respecter l'atteinte aux espèces protégées en intégrant le principe de précaution selon l'article L411-1 du code de l'environnement. Cette prise en compte est à anticiper au maximum dès la phase de planification.

Article UL7 : Stationnement

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VII – *Stationnement* (voir p.33 du règlement littéral).

Article UL8 : Clôtures

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VIII *Clôtures* (voir p.37 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section IX – *Équipements et réseaux* (voir p.39 du règlement littéral).

Zone UE

La **zone UE** est une zone correspondant aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que l'administration, l'enseignement, la culture et la santé.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UE1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changements de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI Sous conditions
	Hébergement	OUI Sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	OUI Sous conditions
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	OUI Sous conditions
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI Sous conditions
	Lieux de culte	NON

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI Sous conditions
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	OUI Sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI Sous conditions
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

Sont interdits :

- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, et s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes de plus de trois mois, d'habitations légères de loisirs* ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets, et les garages collectifs de caravanes ou automobiles.
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.
- Les constructions et installations en lien avec les équipements d'intérêt collectif et services publics y compris pour de la restauration, un local de bureaux, du logement ou de l'hébergement sous réserve que ces constructions soient en lien direct avec les activités autorisées dans la zone.

- Les activités de services avec l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse d'activités médicales ;
- Les constructions ou installations en lien avec d'autres équipements recevant du public, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux « Marge de recul aux abords des axes routiers »).

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches.....), édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation
- lorsque le projet de construction ou d'extension est situé à l'angle de deux voies et sous réserve de ne pas nuire à la sécurité de la circulation ainsi qu'à la visibilité

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Les nouvelles constructions sont autorisées en limite séparative ou à 2 mètres minimum de celle-ci.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes* peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

DENSITE :

L'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

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

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **15 m** ;

La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

Cette hauteur ne devra pas compromettre l'intégrité paysagère environnante.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs

apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

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

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

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

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

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

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

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

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

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

MATÉRIAUX DE FAÇADES

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

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

TOITURES

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les toitures, de manière générale, devront s'intégrer dans leur environnement.

Article UE5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

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

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

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023. L'augmentation de la hauteur ne devra pas avoir pour effet la création d'un nouvel étage, non autorisé dans le règlement de la zone.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de la Loi, devra intégrer sur la toiture :

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

Le réemploi de matériaux et le recours à des matériaux biosourcés sont encouragés pour la construction, rénovation et réhabilitation des bâtiments.

Les constructions doivent être conçues de manière à garantir un accès suffisant à la lumière naturelle et au rayonnement solaire pour l'ensemble des locaux habitables.

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol. L'implantation de trackers solaires n'est pas autorisée en zone UE.

REVETEMENTS DE SOLS

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

Les revêtements de sols sont préférentiellement perméables.

Article UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ESPACES LIBRES*

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

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

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

PLANTATION*

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement)

COEFFICIENT DE VEGETALISATION*

Dans les zones urbaines, un coefficient de végétalisation* est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

La présentation du coefficient de végétalisation et son calcul sont précisés dans l'**Annexe 1** du règlement.

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

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

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

Tout projet situé en zone UE devra atteindre un coefficient de végétalisation au moins égal à 15% de l'unité foncière, dont au moins 10% de pleine terre.

PRISE EN COMPTE DES ESPECES PROTEGEES ET DE LA SEQUENCE ERC

Dans toute la zone, les projets d'aménagement, de construction, de rénovation ou de modification sur le territoire communal devront appliquer la séquence ERC et respecter la priorité à l'évitement des impacts sur les éléments identifiés et protégés, conformément à l'article L.110-1 II 2° du Code de l'environnement. Les projets d'aménagements devront également respecter l'atteinte aux espèces protégées en intégrant le principe de précaution selon l'article L411-1 du code de l'environnement. Cette prise en compte est à anticiper au maximum dès la phase de planification.

Article UE7 : Stationnement

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VII – *Stationnement* (voir p.33 du règlement littéral).

Article UE8 : Clôtures

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VIII *Clôtures* (voir p.37 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section IX – *Équipements et réseaux* (voir p.39 du règlement littéral).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE À URBANISER

Préconisation :

Les dispositions spécifiques à la zone à urbaniser (AU) s'appliquent en complément des dispositions générales, des prescriptions graphiques et des OAP.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°3, définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Zone 1AUB

Les zones **1AUB** correspondent aux secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat, auxquels s'appliquera par principe le règlement de la zone UB.

Les zones 1AUB bénéficient de voies ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement de capacité suffisante en périphérie immédiate pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et sont de ce fait, directement urbanisables.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le présent règlement définissent de manière complémentaire les conditions d'aménagement et d'équipement propres à chaque zone.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

L'urbanisation de l'ensemble de la zone devra permettre le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone urbaine affiliée, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans un rapport de compatibilité.

Les destinations des constructions, usages des sols et natures des activités, devront, par principe, correspondre au règlement de la zone UB.

Article 1AUB1 : Occupations ou utilisations du sol

SONT INTERDITS :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté relatif aux nuisances sonores du 27 mai 2017 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes de plus de trois mois, d'habitations légères de loisirs* ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du code de l'urbanisme.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou automobiles ;

- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature ;
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.
- Les installations d'activités de service avec accueil d'une clientèle et les bureaux sont interdits sur l'ensemble de la zone 1AUB, sauf dispositions spécifiques prévues par le PLU ou projet autorisé par dérogation exceptionnelle.

SONT AUTORISES SOUS CONDITION:

- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

SONT AUTORISES :

- Seulement les destinations inscrites dans les OAP.
- Si l'OAP indique la création d'habitat, alors seuls des logements pourront être construits, ainsi que les équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics du secteur concerné (bassin de rétention...) et compatibles avec l'habitat.
- Si l'OAP indique la création « d'équipements », seule l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif compatible avec l'habitat, pourra être autorisée.
- Des OAP « mixtes », peuvent proposer à la fois ces deux dernières destinations, les autorisant toutes deux dans les secteurs convenus.
- Sont admises, sous réserve de respecter leur règlement de zone respectif, et de ne pas remettre en cause les orientations d'aménagement et de programmation, les extensions* et réhabilitations* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- **Règles spécifiques pour les abris de jardin :**
 - Il ne doit pas y avoir plus d'un **abri de jardin** par unité foncière.
 - La surface maximale d'emprise au sol est limitée à **12 m²**.
 - La hauteur de l'abri ne doit pas dépasser **2,60 m** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
 - Ces installations doivent être projetées entre **0 et 3 m** des limites séparatives.

Article 1AUB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'il y a lieu, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent une part minimum de logements sociaux* ou logements aidés*.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les règles retranscrites aux OAP correspondantes en pièce n°4 du PLU, en complément des dispositions générales et des règles spécifiques aux zones respectives :

Pour les secteurs 1AUB, s'appliquent les dispositions spécifiques du chapitre relatif à la **zone UB – page 69**.

Article 1AUB3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marge de recul aux abords des axes routiers »).

À défaut d'alignement, **les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation, sauf pour les abris de jardins.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- L'implantation des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement pourra être libre dès lors que les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération, ou que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- lorsque le projet de construction ou d'extension est situé à l'angle de deux voies et sous réserve de ne pas nuire à la sécurité de la circulation ainsi qu'à la visibilité

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2,00 m**.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

DENSITE :

L'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

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

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure est prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder deux niveaux, soit : Rez-de-chaussée + 2 étages
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m au point le plus haut.
- En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit* à réaliser devra être compris entre celui des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles.
- Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à 3 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Dans tous les cas, 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 d'une place.

Article 1AUB4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les

volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

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

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

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

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

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

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

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

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

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

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

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS

- Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.
- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Dans le cadre des constructions mitoyennes, la cohérence entre les deux projets sera étudiée avec soin. En effet, les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales.

OUVERTURE ET OUVRAGE EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

TOITURES

Les constructions peuvent adopter toute forme de toiture (deux pans, un pan, toit-terrasse, toiture courbe, etc.), à l'exception des opérations de densification en cœur d'îlot ou dans des contextes bâtis homogènes, où la toiture à deux pans s'impose afin d'assurer l'intégration architecturale et la continuité urbaine. Une dérogation à cette règle peut être accordée si le projet justifie, par une insertion architecturale et paysagère, la cohérence d'une autre forme de toiture avec le bâti environnant.

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

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées.

Article 1AUB5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

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

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

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

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023. L'augmentation de la hauteur ne devra pas avoir pour effet la création d'un nouvel étage, non autorisé dans le règlement de la zone.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41 rappelé **en annexe 3** du règlement, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par l'article 41 devra intégrer en toiture :

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

Le réemploi de matériaux et le recours à des matériaux biosourcés sont encouragés pour la construction, rénovation et réhabilitation des bâtiments.

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

REVETEMENTS DE SOLS

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

Les revêtements de sols sont préférentiellement perméables.

Article 1AUB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ESPACES LIBRES*

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

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

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les lotissements et groupes d'habitation d'au moins un hectare, devront comporter 10% d'espaces libres (incluant les zones humides le cas échéant) et de préférence d'un seul tenant. Ces espaces libres devront intégrer des espaces verts* de qualité pouvant accueillir des aménagements liés à la gestion des eaux et à la maîtrise du ruissellement, intégrés au paysage. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. En cas d'impossibilité liée à la présence de zones humides, un aménagement adapté devra être proposé.

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

PLANTATION*

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

La plantation d'espèces invasives est interdite (Cf. **Annexe 2** du présent règlement).

COEFFICIENT DE VEGETALISATION*

Dans les zones urbaines, un coefficient de végétalisation* est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

La présentation du coefficient de végétalisation et son calcul sont précisés dans l'**Annexe 1** du règlement.

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

Tout projet situé en zone 1AUB devra respecter les coefficients de végétalisation suivants :

Zone	Unité foncière	Coefficient de végétalisation
1AUB	< 300 m ²	15%
	> 300 m ²	30% (dont 10% de pleine terre)
	> 800 m ²	60% (dont 20% de pleine terre)

Cette obligation ne s'applique aux :

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

PRISE EN COMPTE DES ESPECES PROTEGEES ET DE LA SEQUENCE ERC

Dans toute la zone, les projets d'aménagement, de construction, de rénovation ou de modification sur le territoire communal devront appliquer la séquence ERC et respecter la priorité à l'évitement des impacts sur les éléments identifiés et protégés, conformément à l'article L.110-1 II 2° du Code de l'environnement. Les projets d'aménagements devront également respecter l'atteinte aux espèces protégées en intégrant le principe de précaution selon l'article L411-1 du code de l'environnement. Cette prise en compte est à anticiper au maximum dès la phase de planification.

Article 1AUB7 : Stationnement

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VII – *Stationnement* (voir p.33 du règlement littéral).

Article 1AUB8 : Clôtures

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section *VIII Clôtures* (voir p.37 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section *IX – Équipements et réseaux* (voir p.39 du règlement littéral).

Zone 2AU

La zone 2AU correspondent aux secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat à long terme.

Les zones 2AU bénéficient de voies ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement de capacité suffisante en périphérie immédiate pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et sont de ce fait, directement urbanisables.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le présent règlement définissent de manière complémentaire les conditions d'aménagement et d'équipement propres à chaque zone.

Par principe, sur la zone 2AU s'appliqueront les articles de la zone 1AUB.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

S'appliquent les articles de la zone 1AUB.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

S'appliquent les articles de la zone 1AUB.

Section 3 : Équipements et Réseaux

S'appliquent les articles de la zone 1AUB.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE

Zone A

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Quatre catégories de zones agricoles existent sur la commune de Saint-Alban :

- **La zone A** regroupe les espaces ruraux et les secteurs réservés aux activités agricoles. Ces terrains sont protégés pour assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles.
- **La zone Ai** correspond à une zone agricole inconstructible, destinée à préserver des espaces à forte valeur paysagère pour l'avenir. Toute urbanisation y est strictement interdite.
- **La zone Ay1** est une zone dédiée aux activités artisanales à usage de stockage
- **La zone Ay2** est une zone dédiée aux activités artisanales à usage de stockage

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	OUI
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON

	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	OUI
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

SONT INTERDITS :

- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (se référer aux dispositions générales relatives à la protection des zones humides) ;
- Les affouillements* et les exhaussements* de sol, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées, de régulation des eaux pluviales, d'aménagements publics urbains et activités agricoles ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, hormis à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- Les changements de destination des bâtiments autres que ceux identifiés au règlement graphique, dès lors qu'ils ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole. Les changements de destination des bâtiments agricoles sont susceptibles d'engendrer des nuisances, il convient donc de respecter les distances minimales entre les bâtiments d'élevage et les habitations tierces conformément à la réglementation en vigueur ;

- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes, mobil home, habitations légères de loisirs ou d'habitation mobile, de plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R.111-51 du code de l'urbanisme.
- Les constructions, extensions, et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées sous conditions ;
- **Dans la zone Ai**, toute construction, aménagement, installation de nature à modifier de manière permanente la nature du sol est interdite.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS, EXCLUSIVEMENT EN ZONE A :

- Les **constructions et installations nécessaires et accessoires à l'exploitation agricole ou au stockage** et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la **transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Concernant la vente directe des produits de l'exploitation, la vente doit se faire sur le lieu de production et le local dédié à cette vente ne dépasse pas 70 m² de surface de plancher*.
- 1. Les activités de diversification conduisant à la création de logement nouveau** (exemple : gîtes à la ferme, logements) devront se faire par changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés au PLU. Le changement de destination en logement est autorisé à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et dans la limite d'un seul logement pour les exploitations individuelles. Toute nouvelle construction y est interdite.
- Les **travaux de rénovation ou de réhabilitation*** des bâtiments existants sans changement de destination sont autorisés, sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales locales, de ne pas changer la destination du bâtiment (sauf si celui-ci est identifié comme tel dans le règlement graphique) et que le bâtiment existant ne soit pas considéré en état de ruine.
 - Les **logements de fonction***, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et de respecter les conditions suivantes :

- Qu'il soit destiné aux exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, suivi des cultures spécialisées...)
- Dans tous les cas, il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage et une dispersion de l'habitation.

Dans le cas général, l'habitation sera implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 50 mètres des bâtiments d'exploitation.

A titre dérogatoire, une distance supérieure pourra être autorisée sans excéder 500 mètres par la route, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitations existant et que la distance avec la limite de propriété n'excède pas 10 mètres sans séparation par une voie.

- Que l'exploitation ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse 750 m².
 - Dans la limite de 2 logements uniquement pour les exploitations sociétaires existante à la date d'approbation du PLU.
 - D'une emprise au sol limitée à 120 m² par logement.
- **L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables** et leurs ouvrages techniques annexes, sous réserve d'être conforme aux dispositions du présent règlement. Les systèmes de productions d'énergie renouvelables au sol ne sont autorisés que sur les parcelles sans potentiel agricole.
 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux **équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif**, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et de veiller à leur bonne intégration paysagère.
 - Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la **protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée ;

SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS EN ZONE A ET SES SOUS-SECTEURS:

- La **construction d'annexe(s)* aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole, les annexes* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.

- d'être située à moins de 25 mètres du point le plus proche de la façade de construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*.
- l'annexe doit se situer sur le terrain d'assiette de la résidence principale.
- l'emprise au sol* cumulée des annexes sur l'unité foncière* ne doit pas excéder 40 m² (hors piscine), à compter de la date d'approbation du PLU.
- **L'extension* des constructions à destination d'habitation existantes** dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole, les extensions* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'emprise au sol* de l'extension* créée ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol* de la construction existante, sous réserve que l'emprise au sol cumulée des extensions sur l'unité foncière* ne dépasse pas 70 m² à la date d'approbation du PLU.
- Les **changements de destination des bâtiments identifiés** au règlement graphique du PLU sous réserve de l'accord de la CDPENAF ;
- La construction de **piscines*** en annexe ou en extension des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - être situé à une distance de moins de 25 m de l'habitation ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole, les piscines* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction ;
 - la surface de bassin de piscine* sol et hors sol sur l'unité foncière* est limitée à 35 m² ;
 - Si le local technique est implanté à proximité.
- Les **abris pour animaux** domestiques, sans fondation, inférieurs à 20 m² sont autorisés si ceux-là sont impératifs pour placer l'animal dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce. Il s'agit d'une construction légère en bois sans fondation, facilement démontable et déconnectée des réseaux, qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. Ses caractéristiques doivent permettre un retour à l'état naturel du site. Un seul abri est autorisé par unité foncière.
- **Règles spécifiques pour les abris de jardin :**
 - Il ne doit pas y avoir plus d'un **abri de jardin** par unité foncière.
 - La surface maximale d'emprise au sol est limitée à **12 m²**.
 - La hauteur de l'abri ne doit pas dépasser **2,60 m** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

- Ces installations doivent être projetées entre **0 et 3 m** des limites séparatives.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnel/es et/ou techniques.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objets.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marge de recul aux abords des axes routiers »).

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 5 m au moins** de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Lorsque la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit respecter un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans toutefois être inférieur à **2 m**.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

Les bâtiments d'élevage nouveaux, les stockages de fumier, de lisier et les silos devront respecter les règles d'éloignement prévues par l'article L.111-3 du code rural et les règles sanitaires en vigueur.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet.

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

- La hauteur* maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R+1+combles aménageables.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit*.
- La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit*.

Les règles de hauteur* ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux bâtiments à usage agricole.

En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les piliers d'encadrement de portail
- Pour prendre en compte les contraintes liées à la pente

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble, limiter le mitage des terres agricoles, être localisé au plus près des bâtiments existants, respecter les pentes naturelles sans terrassement trop important et respecter les éléments paysagers tels que les bosquets, haies, arbres, lorsque ceux-ci existent. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

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

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

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

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

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

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume, le type de toiture et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

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

MATÉRIAUX DE FAÇADES

La réhabilitation*, changement d'affectation*, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

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

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

TOITURES

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, locaux techniques.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures seront à deux pans et de matériaux d'aspect identique à l'ardoise.

Des toitures d'aspect différent peuvent être autorisées, dès lors qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le milieu environnant, pour :

- des projets architecturaux innovants, notamment sur le plan environnemental
- des ouvrages réalisés par un service public d'intérêt général.

Article A5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

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

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

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés dans une limite de 20m² d'emprise au sol.

Pour être autorisé en zone agricole un parc photovoltaïque devra être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au décret n° 2024-318 du 8 avril 2024.

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ESPACES LIBRES*

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale.

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

PLANTATION*

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. **Annexe 2** du règlement)

GESTION DES ESPACES NATURELS

Dans les parcelles situées à proximité des secteurs de pâturages, l'élagage annuel des érables sycomores est autorisé afin de limiter les risques sanitaires mortels pour les équidés. Cette opération doit respecter la physiologie de l'arbre et ne pas mettre en danger sa survie.

Toute nouvelle plantation d'érable sycomore à proximité des zones agricoles est fortement déconseillée.

PRISE EN COMPTE DES ESPECES PROTEGEES ET DE LA SEQUENCE ERC

Dans toute la zone et les sous zones Ay1 et Ay2, les projets d'aménagement, de construction, de rénovation ou de modification sur le territoire communal devront appliquer la séquence ERC et respecter la priorité à l'évitement des impacts sur les éléments identifiés et protégés, conformément à l'article L.110-1 II 2° du Code de l'environnement. Les projets d'aménagements devront également respecter l'atteinte aux espèces protégées en intégrant le principe de précaution selon l'article L411-1 du code de l'environnement. Cette prise en compte est à anticiper au maximum dès la phase de planification.

Article A7 : Stationnement

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VII – *Stationnement* (voir p.33 du règlement littéral).

Article A8 : Clôtures

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VIII *Clôtures* (voir p.37 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section IX – *Équipements et réseaux* (voir p.39 du règlement littéral).

Zone Ay

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Deux catégories de zones agricoles existent sur la commune de Saint-Alban :

- **La zone Ay1** est une zone dédiée aux activités artisanales à usage de stockage
- **La zone Ay2** est une zone dédiée aux activités artisanales à usage de stockage

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ay1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ay1	ZONE Ay2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON	NON
	Exploitation forestière	NON	NON
Habitation	Logement	NON	NON
	Hébergement	NON	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON	NON
	Restauration	NON	NON
	Commerce de gros	NON	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON	NON
	Cinéma	NON	NON
	Hôtels	NON	NON
	Autres hébergements touristiques	NON	NON

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions	Sous conditions
	Lieux de culte	NON	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON	NON
	Équipements sportifs	NON	NON
	Autres équipements recevant du public	NON	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	OUI	OUI
	Entrepôt	NON	NON
	Bureau	NON	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON	NON

EN ZONE AY EST INTERDITS :

Toute construction ou installation non autorisées ci-dessous.

SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS, EXCLUSIVEMENT EN ZONE AY1:

Les constructions à destination d'artisanat (hangar de stockage), liées à l'activité existante, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages, en respectant les conditions suivantes :

- Elles sont limitées à 1 par unité foncière ;
- D'une emprise au sol de 170 m² maximum ;
- D'une bonne insertion paysagère et environnementale.

SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS, EXCLUSIVEMENT EN ZONE AY2 :

Les constructions à destination d'artisanat (hangar de stockage), liées à l'activité existante, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages, en respectant les conditions suivantes :

- Elles sont limitées à 1 par unité foncière ;
- D'une emprise au sol de 350 m² maximum

- D'une bonne insertion paysagère et environnementale

Article Ay2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ay3 : Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marge de recul aux abords des axes routiers »).

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 5 m au moins** de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

Lorsque la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit respecter un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans toutefois être inférieur à **2 m**.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

Les bâtiments d'élevage nouveaux, les stockages de fumier, de lisier et les silos devront respecter les règles d'éloignement prévues par l'article L.111-3 du code rural et les règles sanitaires en vigueur.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet.

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

- La hauteur* maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R+1+combles aménageables.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit*.
- La hauteur maximale des zones Ay1, Ay2 est fixée comme suit :
 - En zone Ay1 : 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres à l'égout.
 - En zone Ay2 : 7 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout.
- La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit*.

Les règles de hauteur* ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux bâtiments à usage agricole.

En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les piliers d'encadrement de portail
- Pour prendre en compte les contraintes liées à la pente

Article Ay4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble, limiter le mitage des terres agricoles, être localisé au plus près des bâtiments existants, respecter les pentes naturelles sans terrassement trop important et respecter les éléments paysagers tels que les bosquets, haies, arbres, lorsque ceux-ci existent. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

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

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

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

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

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

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

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

MATÉRIAUX DE FAÇADES

La réhabilitation*, changement d'affectation*, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

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

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

TOITURES

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, locaux techniques.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures seront à deux pans et de matériaux d'aspect identique à l'ardoise.

Des toitures de différentes d'aspects peuvent être autorisées, dès lors qu'il s'insère harmonieusement dans le milieu environnant, pour :

- des projets architecturaux innovants, notamment sur le plan environnemental
- des ouvrages réalisés par un service public d'intérêt général.

Article Ay5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

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

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

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés dans une limite de 20m² d'emprise au sol.

Pour être autorisé en zone agricole un parc photovoltaïque devra être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au décret n° 2024-318 du 8 avril 2024.

Article Ay6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ESPACES LIBRES*

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale.

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

PLANTATION*

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. **Annexe 2** du règlement)

PRISE EN COMPTE DES ESPECES PROTEGEES ET DE LA SEQUENCE ERC

Dans toute la zone, les projets d'aménagement, de construction, de rénovation ou de modification sur le territoire communal devront appliquer la séquence ERC et respecter la priorité à l'évitement des impacts sur les éléments identifiés et protégés, conformément à l'article L.110-1 II 2° du Code de l'environnement. Les projets d'aménagements devront également respecter l'atteinte aux espèces protégées en intégrant le principe de précaution selon l'article L411-1 du code de l'environnement. Cette prise en compte est à anticiper au maximum dès la phase de planification.

Article Ay7 : Stationnement

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VII – *Stationnement* (voir p.33 du règlement littéral).

Article Ay8 : Clôtures

Les modalités d'application de cet article sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section VIII *Clôtures* (voir p.37 du règlement littéral).

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section IX – *Équipements et réseaux* (voir p.39 du règlement littéral).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NATURELLE

Zone N

La **zone N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Quatre catégories de zones naturelles sont distinguées :

- La **zone N** est un espace naturel protégé en raison de son paysage remarquable, d'éléments écologiques reconnus ou de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux, zones humides ou périmètre de captage d'eau potable. Elle bénéficie d'une protection stricte. Seuls certains ouvrages spécifiques et les extensions des bâtiments existants sont autorisés sous conditions.
- La **zone Nc** correspondant exploitation de carrières, de travaux publics et de stockage de déchets inertes et non dangereux (carrière « Les Salles ») dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, notamment sous forme d'exploitation de carrières.
- La **zone Nf** dédiée aux espaces forestiers naturels forestiers, incluant les activités d'exploitation forestière, tout en veillant à la préservation du couvert végétal et des fonctions écologiques.
- La **zone NL** est dédiée aux installations et constructions nécessaires à l'activité de camping existante, exercée en milieu naturel.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions et annexes des constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	Sous conditions en zone Nf
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	NON
	Artisanat et commerce de détail	NON

Commerce et activités de service	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions en zone NC
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

SONT INTERDITS EN TOUT SECTEUR :

- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (se référer aux dispositions générales relatives à la protection des zones humides du présent règlement littéral).
- Les affouillements* et les exhaussements* de sol, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées, de régulation des eaux pluviales, d'aménagements publics urbains et activités agricoles ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, hormis à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- Les changements de destination des bâtiments autres que ceux identifiés au règlement graphique ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;

- Le stationnement de caravanes, mobil home, habitations légères de loisirs ou d'habitation mobile, de plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés et prévus à cet effet (Zone NL) ;

En zone NC sont interdits toute construction, installation, exhaussement et affouillement, sauf s'ils sont liés à l'exploitation de la richesse du sous-sol, notamment l'exploitation de carrière et respectent les dispositions détaillées dans l'arrêté autorisant la SAS SRTP à exploiter une carrière sur la commune de Saint-Alban **dans l'annexe 16 du PLU**

En zone NL sont interdits toute construction, installation, exhaussement et affouillement, sauf s'ils sont liés à une activité sportive, touristiques ou de loisirs, existante.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS EN TOUT SECTEUR :

- Les **travaux de rénovation ou de réhabilitation*** des bâtiments existants sans changement de destination sont autorisés, sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales locales, de ne pas changer la destination du bâtiment (sauf si celui-ci est identifié comme tel dans le règlement graphique) et que le bâtiment existant ne soit pas considéré en état de ruine.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux **équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif**, ainsi que les **équipements d'intérêt général** (cimetière), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole ou pastorale existante, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et qu'ils veillent à leur bonne intégration paysagère. Cette autorisation sous condition concerne l'ensemble de la zone, sous-secteur compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnel/es et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la **protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les installations et aménagements légers dans la vallée de la Flora pour permettre son accès en cas d'incendie et pour l'entretien.
- La **construction d'annexe(s)* aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole, les annexes* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.

- d'être située à moins de 25 mètres du point le plus proche de la façade de construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*.
- l'annexe doit se situer sur le terrain d'assiette de la résidence principale.
- l'emprise au sol* cumulée des annexes sur l'unité foncière* ne doit pas excéder 40 m² (hors piscine), à compter de la date d'approbation du PLU.
- **L'extension* des constructions à destination d'habitation existantes** dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole, les extensions* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'emprise au sol* de l'extension* créée ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol* de la construction existante, sous réserve que l'emprise au sol cumulée des extensions sur l'unité foncière* ne dépasse pas 70 m² à la date d'approbation du PLU.
- Au sein du périmètre du zonage Nhc du précédent PLU approuvé le 27/11/2012 (annexe 13) uniquement, les règles s'appliquant aux constructions existantes (extensions, ...) légalement valables sont celles de la zone A du présent règlement.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS UNIQUEMENT EN ZONE N ET NL :

- Les **abris pour animaux** domestiques, sans fondation, inférieurs à 20m² sont autorisés si ceux-là sont impératifs pour placer l'animal dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce. Il s'agit d'une construction légère en bois sans fondation, facilement démontable et déconnectée des réseaux, qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. Ses caractéristiques doivent permettre un retour à l'état naturel du site. Un seul abri est autorisé par unité foncière.
- Les **installations et aménagements légers** dans la vallée de la Flora pour permettre son accès en cas d'incendie et pour l'entretien de la vallée.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS UNIQUEMENT EN ZONE NL :

- L'installation de mobil home et d'habitations légères de loisirs,
- Les installations réversibles respectant l'environnement (tentes, cabanes) et hébergements légers de loisirs* démontables et intégrés au paysage, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu naturel (biodiversité, paysage, sol, fonctions écologiques)
- Les bâtiments annexes liés à l'activité de camping existante et nécessaires pour répondre à la capacité d'accueil du site de camping (sanitaires, accueil, restauration) dans la limite de 5 % de la surface de l'unité foncière

- La construction de piscine et de ses équipements annexes, sous réserve de répondre à la capacité d'accueil du camping et dans une limite d'emprise au sol cumulée de 150 m² de surface(s) de bassin.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS UNIQUEMENT EN ZONE NC :

- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, notamment l'exploitation de carrières et respectent les dispositions détaillées dans l'arrêté autorisant la SAS SRTP à exploiter une carrière sur la commune de Saint-Alban **dans l'annexe 16 du PLU** ;
- Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires à l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, notamment l'exploitation de carrière et respectent les dispositions détaillées dans l'arrêté autorisant la SAS SRTP à exploiter une carrière sur la commune de Saint-Alban **dans l'annexe 16 du PLU**.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS UNIQUEMENT EN ZONE NF :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations forestières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation du site et de sa biodiversité, ou à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale existante.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objets.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions en zone NL, Nc et Nf

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marge de recul aux abords des axes routiers »).

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 5 m minimum** de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* :

L'implantation d'une construction (construction, annexe, extension) en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet.

HAUTEUR * DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elle sera appréciée de manière qualitative.

En zone NL, la hauteur* des constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

GENERALITES

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

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

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

EXTENSION*, ANNEXES*, ET REHABILITATION DE L'EXISTANT

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

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

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

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES, ANTENNES ET PYLONES

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

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

MATÉRIAUX DE FAÇADES

La réhabilitation*, changement d'affectation*, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

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

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

TOITURES

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, locaux techniques.

Les toitures des constructions doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants, et assurer une bonne intégration paysagère et environnementale du bâtiment dans le contexte environnant.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures seront à deux pans et de matériaux d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisés uniquement sur les volumes secondaires.

Article N5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

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

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

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

INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits en zone naturelle. Les parcs photovoltaïques seront interdits en zone naturelle.

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ESPACES LIBRES*

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale.

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

PLANTATION*

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. **Annexe 2** du règlement)

PRISE EN COMPTE DES ESPECES PROTEGEES ET DE LA SEQUENCE ERC

Dans toute la zone, les projets d'aménagement, de construction, de rénovation ou de modification sur le territoire communal devront appliquer la séquence ERC et respecter la priorité à l'évitement

des impacts sur les éléments identifiés et protégés, conformément à l'article L.110-1 II 2° du Code de l'environnement. Les projets d'aménagements devront également respecter l'atteinte aux espèces protégées en intégrant le principe de précaution selon l'article L411-1 du code de l'environnement. Cette prise en compte est à anticiper au maximum dès la phase de planification.

En secteur NL, écologiquement sensible, certains aménagements autorisés pouvant être perturbants pour les écosystèmes comme les piscines, annexes et mobil-homes doivent appliquer de manière particulièrement précautionneuse la séquence ERC et la prise en compte des espèces protégées.

Article N7 : Stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Seuls les revêtements employant des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols sont autorisés dans la zone.

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

Article N8 : Clôtures

Les règles des clôtures figurant dans les « Dispositions générales » du présent règlement ne s'appliquent pas aux zones naturelles.

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

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

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales.

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

En zone naturelle, les clôtures seront composées d'essence végétales ou ganivelles châtaignier ou grillage mouton (trame carrée sur poteau en bois). Afin de préserver les corridors écologiques, elles devront être conçues de manière à permettre le passage libre de l'eau et de la faune locale.

Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU :

- En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

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

Section 3 : Équipements et réseaux

Les modalités d'application de cette section sont précisées dans le chapitre *Dispositions générales*, section IX – *Équipements et réseaux* (voir p.39 du règlement littéral).

ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE 1 : Le coefficient de végétalisation

Le coefficient de végétalisation



Définition

Le coefficient de végétalisation, aussi appelé coefficient de biotope par surface (CBS), décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables), par rapport à l'unité foncière considérée.

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

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

Histoire

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

Objectifs

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

Calcul

$C = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de l'unité parcellaire}$

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

Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Source : Fiche 11 « Le coefficient de biotope ». FCIHES – BIODIVERSITE. ADEME. Page 63

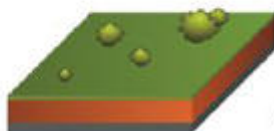
Les surfaces éco-aménageables sont pondérées de la manière suivante :



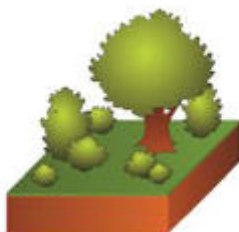
1 Surfaces
impermeables
0,0



2 Surfaces semi-
perméables
0,3



3 Surfaces semi-
ouvertes
0,5



4 Espaces verts
1,0

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

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

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration des eaux de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse). Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

4. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

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

Source : Fiche 11 « Le coefficient de biotope ». FCIHES – BIODIVERSITE. ADEME. Page 63

Exemples

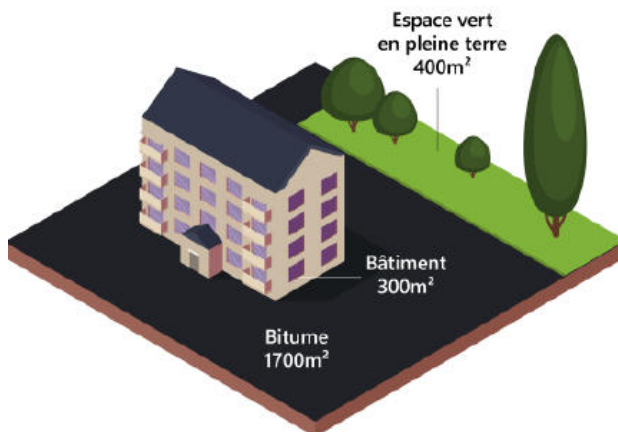
Surfaces éco-aménageable

Bitume et bâtiment = 0

Graviers sables = 0,3

Espace vert sur dalle = 0,7

Espace vert en pleine terre = 1



Exemple 1

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

$$C = 400 / 2400$$

$$C = 0,166$$

$$C = 16\%$$

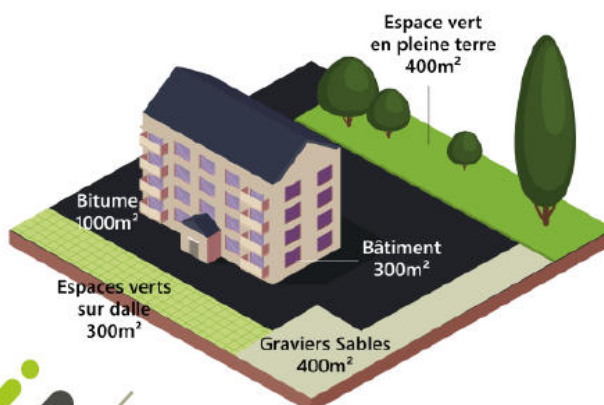
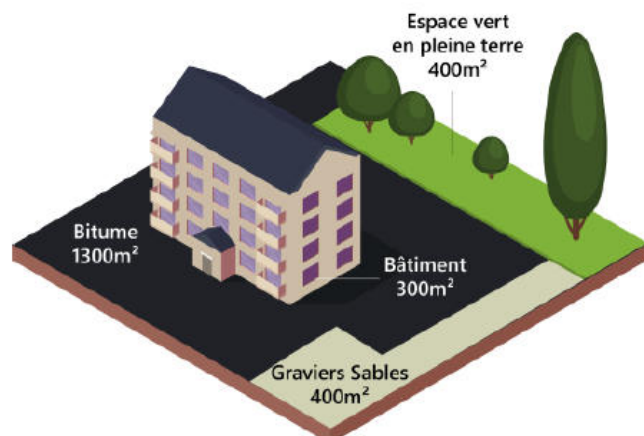
Exemple 2

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

$$C = 520 / 2400$$

$$C = 0,216$$

$$C = 21\%$$



Exemple 3

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

$$C = 730 / 2400$$

$$C = 0,304$$

$$C = 30\%$$

ANNEXE 2 : Liste non exhaustive des espèces invasives

Selon l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature, une espèce exotique envahissante (EEE) est : « une espèce introduite par l'homme en dehors de son aire de répartition naturelle (volontairement ou fortuitement) et dont l'implantation et la propagation menacent les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques et/ou économiques et/ou sanitaires négatives ».

Le Conservatoire botanique national de Brest a défini trois catégories de plantes exotiques envahissantes (Quéré et Geslin, 2016) :

- **les EEE avérées**, c'est-à-dire les plantes exotiques, installées dans la région et dont l'impact sur la biodiversité et/ou la santé humaine et/ou sur les activités économiques est constaté.
- **les EEE potentielles** sont des plantes exotiques, installées dans la région, mais dont l'impact est encore limité contrairement à d'autres régions touchées. Ces espèces présentent donc une tendance au développement d'un caractère envahissant et, à ce titre, méritent une attention toute particulière.
- enfin les **EEE à surveiller** sont des plantes exotiques, présentes dans la région, ne présentant jusqu'alors pas de caractère envahissant contrairement à d'autres régions touchées. De fait, une surveillance doit être appliquée à ces espèces.

I. Guide des plantes envahissantes

Le Conseil départemental des Côtes-d'Armor a mis au point un « Guide de reconnaissance des plantes envahissantes » visant à identifier les principales espèces végétales envahissantes présentes le long des routes du département, tout en recommandant de consulter le guide de gestion complémentaire pour des actions appropriées. Ce document ne prétend toutefois pas couvrir de manière exhaustive l'identification de toutes les plantes envahissantes présentes sur le territoire des Côtes-d'Armor.

Source : Conseil Départemental des Côtes d'Armor. *Guide des plantes envahissantes*. 2024

Lien : https://cotesdarmor.fr/sites/default/files/2024-04/84P_Guide_plantes_envahissantes_24_BATWeb.pdf

II. Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne

Le conservatoire botanique de national de Brest a créé une liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne.

Lien :

https://www.cbnbrest.fr/pmb_pdf/CBNB_Quere_2016b_63312.pdf

III. Atlas de la biodiversité intercommunale de Lamballe Terre et Mer

La communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer a élaboré en partenariat avec différentes structures (Lamballe Terre et Mer, Cbn ect..) un atlas de la biodiversité à l'échelle de Lamballe Terre et Mer ainsi qu'un document reprenant la synthèse des enjeux à Saint-Alban.

Source : VivArmor Nature (coord.), 2023. *Atlas de la Biodiversité Intercommunale de Lamballe Terre & Mer*. Synthèse des enjeux à Saint-Alban (version avril 2023). Ploufragan, 35 pages.

L'Atlas de la Biodiversité Intercommunale de Lamballe Terre & Mer, extrait de Saint-Alban, est à retrouver en annexe n°5 du PLU.

D'après l'Atlas de la biodiversité intercommunale de Lamballe Terre & Mer, 84 espèces exotiques envahissantes, faune et flore confondues, ont été identifiées. Dans la commune de Saint-Alban, on en compte 26. La liste est la suivante :

Averée	Potentielle	À surveiller
• Coccinelle asiatique - <i>Harmonia axyridis</i> (Pallas, 1773) • Frelon asiatique - <i>Vespa velutina</i> Lepeletier, 1836 • Ragondin - <i>Myocastor coypus</i> (Molina, 1782) • Rat musqué - <i>Ondatra zibethicus</i> (Linnaeus, 1766) • Rat surmulot - <i>Rattus norvegicus</i> (Berkenhout, 1769) • Ail à trois angles - <i>Allium triquetrum</i> L., 1753 • Gesse à larges feuilles - <i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753 • Herbe de la Pampa - <i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900 • Laurier-palme - <i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753 • Laurier-sauce - <i>Laurus nobilis</i> L., 1753 • Renouée du Japon - <i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	• Buddleja du père David - <i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887 • Epilobe cilié - <i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808 • Grand pas-d'âne - <i>Petasites hybridus</i> (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1801 • Montbrétia - <i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932 • Pétales odorant - <i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986 • Robinier faux-acacia - <i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753 • Érable sycomore - <i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	• Brome de willdenow - <i>Bromus willdenowii</i> Kunth, 1829 • Cardaire drave - <i>Lepidium draba</i> L., 1753 • Corne-de-cerf didyme - <i>Lepidium didymum</i> L., 1767 • Marronnier - <i>Aesculus hippocastanum</i> L., 1753 • Panic des rizières - <i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx., 1803 • Vergerette de sumatra - <i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810 • Vergerette mucronée - <i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836 • Vergerette à fleurs nombreuses - <i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865

Il est à noter que cet inventaire n'est pas exhaustif et que la composition floristique de la commune évolue continuellement. A minima, une 27^e espèce exotique envahissante a été relevée, la Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*).

ANNEXE 3 : Article 40 de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), du 10 mars 2023

Article 40 : l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs

I.-Les **parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés** sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables à celle qui résulterait de l'application du premier alinéa du présent I.

Lorsque plusieurs parcs de stationnement sont adjacents, les gestionnaires peuvent, d'un commun accord dont ils peuvent attester, mutualiser l'obligation mentionnée au même premier alinéa sous réserve que la superficie des ombrières réalisées corresponde à la somme des ombrières devant être installées sur chacun des parcs de stationnement concernés.

II.-Les obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

- 1) Aux parcs de stationnement extérieurs lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation des dispositifs mentionnés au premier alinéa du I ;
- 2) Lorsque ces obligations ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables, notamment du fait des contraintes mentionnées au 1° du présent II ;
- 3) Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie ;
- 4) Aux parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme pour laquelle une première autorisation est délivrée avant l'expiration des délais prévus au III du présent article ;
- 5) Aux parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue et pour laquelle une autorisation d'urbanisme est délivrée avant l'expiration des délais prévus au même III. À défaut d'engagement des travaux pendant la durée de validité de cette autorisation, la présente dérogation est caduque. Le gestionnaire du parc est alors tenu de satisfaire les obligations prévues au présent article dans un délai de deux ans à compter de la caducité de la dérogation, sous peine pour lui de l'application du V.

Lorsque le parc de stationnement est supprimé ou transformé en partie, dans les conditions prévues aux 4° et 5° du présent II, les obligations s'appliquent sur la partie restante dudit parc.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat. Il appartient au gestionnaire du parc de démontrer qu'il répond à ces critères.

III.-Le I du présent article s'applique aux **parcs de stationnement extérieurs existant au 1er juillet 2023 et à ceux dont la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter de la promulgation de la présente loi** :

- 1) Lorsque le parc de stationnement extérieur est géré en concession ou en délégation de service public, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession ou de délégation ou de son renouvellement. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient avant le 1er juillet 2026, le même I entre en vigueur à cette date. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient après le 1er juillet 2028, ledit I entre en vigueur le 1er juillet 2028 ;
- 2) Lorsque le parc de stationnement extérieur n'est pas géré en concession ou en délégation de service public, le 1er juillet 2026 pour les parcs dont la superficie est égale ou supérieure à 10 000 mètres carrés, et le 1er juillet 2028 pour ceux dont la superficie est inférieure à 10 000 mètres carrés et supérieure à 1 500 mètres carrés.

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000047294291

Article 41 : Couverture des nouveaux bâtiments, des bâtiments lourdement rénovés ou des bâtiments existants par des énergies renouvelables ou des systèmes végétalisés.

I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Un arrêté du ministre chargé de la construction fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment. (*Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et fixant les*

caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés en toiture : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048707418>)

II. Les obligations prévues au présent article s'appliquent :

- 1) Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;
- 2) Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol ;
- 3) Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, et de plus de 1 000 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 2°, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des travaux de rénovation lourde, affectant les structures porteuses du bâtiment et les aires de stationnement, couverts par cette obligation.

III.-Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

IV.-L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, prévoir que tout ou partie des obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

- 1) Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou de parties de bâtiment qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs mentionnés au I, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;
- 2) Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment pour lesquels les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat. (Décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme). **Les articles R171-32 à R171-42 du code de la construction et de l'habitation fixent les exceptions auxquelles ne sont pas soumises ces obligations.**

