



Plan local d'urbanisme

Commune de Torcé

Règlement écrit



Document arrêté en Conseil Municipal le 23 septembre 2019

Document approuvé en Conseil Municipal le 21 septembre 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil Municipal le 8 avril 2025

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU approuvée en
Conseil d'Agglomération : le 13/11/2025



Sommaire

Titre I. Préambule et lexique	3
CHAPITRE 1. PREAMBULE	4
CHAPITRE 2. LEXIQUE	7
Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones	13
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	14
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	17
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2	20
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U, AU, A et N	24
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION	28
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	30
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	31
Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines	32
UE	33
UA	41
UL	47
Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	53
1AUE	54
1AUL	62
Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles	68
Titre VI. Dispositions générales applicables aux zones naturelles	78
Titre VII. Annexes	88
Annexe 1 : Liste des essences locales	89
Annexe 2 : Liste des espèces invasives	92
Annexe 3 : Liste des entités archéologiques	95
Annexe 4 : Liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et / ou N	98
Annexe 5 : Liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	99
Annexe 6 : Application des règles d'urbanisme du schéma routier du département d'Ille-et-Vilaine	100



Titre I. Préambule et lexique



CHAPITRE 1. PREAMBULE

Champ d'application territorial du règlement

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

Division du territoire par zones

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

→ Les Zones Urbaines (U)

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

Différents secteurs sont créés sur le territoire, délimités en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Secteurs urbains à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UE,
- Secteurs urbains à vocation d'activités : UA,
- Secteurs urbains à vocation d'équipements : UL.

→ Les Zones à Urbaniser (AU)

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

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

Différents secteurs sont créés sur le territoire et délimités en fonction de leur vocation principale :

- Secteurs à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AUE,
- Secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques : 1AUA,
- Secteur à urbaniser à vocation d'équipements : 1AUL.

→ Les Zones Agricoles (A)

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

→ Les Zones Naturelles (N)

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

La zone N comprend deux secteurs :

- « NA » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) destiné aux activités économiques isolées, sans lien avec le caractère de la zone.
- « NT » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) destiné à l'accueil et au développement d'activités touristiques en zone naturelle.



Contenu du règlement

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

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

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés ;
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - *La liste des essences locales ;*
 - *La liste des espèces invasives de Loire Atlantique ;*
 - *La liste des entités archéologiques ;*
 - *La liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination dans les zones A et/ou N ;*
 - *La liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme ;*
 - *La carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du département d'Ille et Vilaine.*



La notion de « construction » au sens du code de l'urbanisme

La définition du terme « construction » dans le dictionnaire « Larousse » est la suivante :

- Action de construire quelque chose : Construction d'un navire, d'un immeuble
- Ensemble des techniques qui permettent de bâtir ; secteur d'activité dont l'objet est de bâtir : Matériaux de construction
- Ce qui est construit, maison, bâtiment ou monument : des constructions récentes
- Ensemble d'industries fabriquant du matériel, des véhicules, des appareils : les constructions navales
- Action et manière de construire un ensemble (œuvre, théorie) : la construction d'un roman
- Action d'élaborer la construction d'un système, d'une institution, d'un Etat et d'en assurer la réalisation : la construction de l'Europe etc.

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition précise d'une « construction ». Dans le présent règlement, la définition du terme construction est entendue dans un sens relativement large : « tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement ».

Lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Par conséquent, les aménagements et les bâtiments doivent respecter les règles du PLU lorsque celui-ci pose une règle sur les constructions.

Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

- Les « bâtiments » en précisant éventuellement leur usage : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.
- Les « aménagements » en précisant éventuellement leur usage : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.

CHAPITRE 2. LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le lexique.

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

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

Acrotère : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

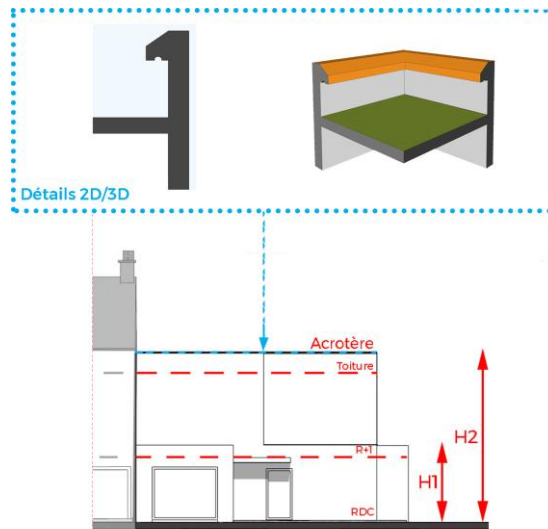


Illustration à titre d'information

Adossement : Consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

Agglomération : Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

Alignement : Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

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

Annexe : Il s'agit d'une construction située sur la même unité foncière que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Artisanat : Activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

Attique : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : bureau, entrepôt, industrie et centre de congrès et d'exposition. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Autres équipements recevant du public (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)



Bâtiment : Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal ou construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Bureaux (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Changement de destination : voir définition de « destination »

Clôture : « Barrière », construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Commerce et activités de service : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma, hébergement hôtelier et touristique, restauration. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Commerce (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

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

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.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment... Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), les murs et les clôtures ne sont pas considérés comme des constructions.

Constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Continuité visuelle du bâti : Il s'agit d'un front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par d'autres moyens tels que des murs, clôtures, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dépôt de véhicules : Est considéré comme un dépôt de véhicules un dépôt d'épaves ou de véhicules hors état de marche, à partir de deux véhicules.

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

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

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



- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

Entrepôt (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Equipements d'intérêt collectif et services publics : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Espaces libres : Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

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

Exploitation agricole et forestière : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Existant(e) [bâtiment ou construction] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

Est considérée comme légalement construite une construction édifiée, soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet.

Extension : Il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

Façade : 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. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

Faîtage : Partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

Habitat individuel ou collectif : Selon le code de la construction et de l'habitation, une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

Habitat intermédiaire : Il s'agit d'une forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

Habitation : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations suivantes : logement et d'hébergement. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

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

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction ». Afin de tenir compte de la forme architecturale du bâtiment, les points hauts sont différents : l'égoût du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse ou une terrasse en attique. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas et autres éléments annexes à la construction...



Illustration à titre d'information



Illustration à titre d'information

* point de référence : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant exécution des fouilles et remblais.

Hébergement (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Hébergement hôtelier et touristique (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Implantation dominante des bâtiments : Implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

Industrie (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

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

Limite séparative : 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.



Illustration à titre d'information

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce, ...). Il est complémentaire et indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Logement (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Logement de fonction : Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Parc de stationnement mutualisé : Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

Parc de stationnement couvert : Emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

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

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

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

Réhabilitation : La réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

Retrait des bâtiments (ou marge d'isolement) : Distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Ruine : Un bâtiment présente le caractère d'une ruine dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Salles d'art et de spectacles assimilés : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Second rideau : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.

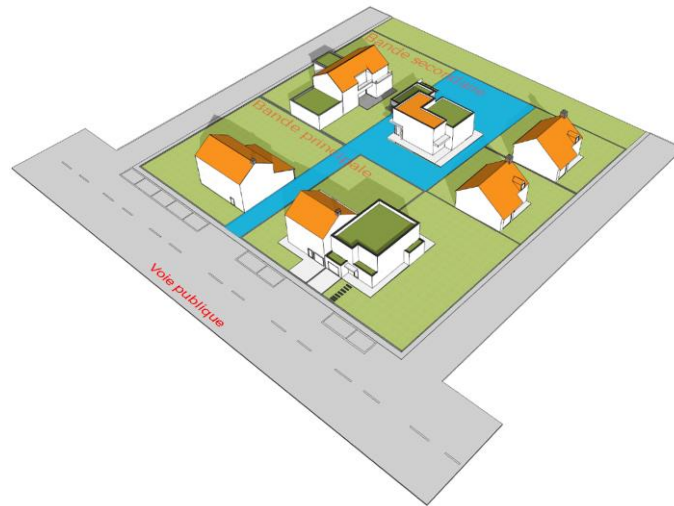


Illustration à titre d'information

Surface de plancher : Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

Surfaces non imperméabilisées : Correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

Surfaces perméables : Les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées.

Toiture : Désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

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

Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

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

Voies et emprises publiques ou privées : D'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisées ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend les espaces publics et privés affectés aux déplacements ainsi que l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus les bordant et les espaces paysagers qui les accompagnent.

Le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisées, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.



Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones



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

Prévalent sur les dispositions du PLU les prescriptions édictées au titre de législations spécifiques dont notamment, sans que cela soit exhaustif :

1. Les articles réglementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

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

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. Patrimoine archéologique

Textes de REFERENCE :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 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. »

Le Préfet de Région – DRAC Bretagne sera saisi systématiquement :



- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (la liste des entités archéologiques recensées par la DRAC figure en annexe 3 du règlement écrit) ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté 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 du code du patrimoine ;
- 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 ;
- 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 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

3. Règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles

Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Par dérogation, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». Il peut être dérogé aux règles, « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant ».

A titre d'information, les périmètres de réciprocité des sites d'exploitations figurent dans le rapport de présentation.

4. Adaptations mineures

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

5. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

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

6. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

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



7. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

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

8. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

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

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

9. Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre

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

10. Défrichements des terrains boisés non-classés

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

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

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

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



CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

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

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2. Éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, arbres, alignements d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être conservés. Aussi, sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage de haies/talus sont interdits.

- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- La suppression d'une haie ou d'éléments appartenant à une haie est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :
 - La haie/talus ou les éléments végétaux supprimés doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents, constitués d'essences locales adaptées au milieu concerné et au moins un mètre de haie pour chaque mètre détruit.
 - La localisation de la nouvelle haie/talus devra permettre d'assurer la préservation ou l'amélioration fonctionnement écologique et/ou hydraulique de la haie/talus supprimée.
 - L'obligation de remplacement n'est pas effective s'il s'agit uniquement de la suppression partielle d'une haie/talus, à condition que cette suppression n'ait pas d'impact en matière de fonctionnement écologique et/ou hydraulique.

Les abords des cours d'eau ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement écrit au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils font l'objet de prescriptions particulières :

- Protection des abords des cours d'eau de type 1 :
 - Les nouvelles constructions ou installations ne seront pas autorisées.
 - Les extensions des constructions existantes ne seront pas autorisées.
- Protection des abords des cours d'eau de type 2 :
 - Les nouvelles constructions ou installations ne seront pas autorisées, hormis les ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.
 - Seules les extensions des constructions existantes seront autorisées.
- Protection des abords des cours d'eau de type 3 :
 - Les nouvelles constructions ou installations ne seront pas autorisées, hormis les ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ainsi que les installations photovoltaïques et tout aménagement lié.
 - Les extensions des constructions existantes sont autorisées.

3. Éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration



sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe 5 du présent règlement.

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

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ... ;
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Bâtiments remarquables :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, soit préservé. Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.
- En cas de destruction par un sinistre, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, est autorisée.

Eléments du patrimoine – protection des calvaires, croix et vierges :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.
- La destruction de l'élément est interdite.

4. Zones humides

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

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

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



Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SAGE Vilaine).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir de l'inventaire réalisé par le SAGE Vilaine ainsi que les études menées pour la construction de la LGV. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Par ailleurs, les maîtres d'ouvrage de projets d'aménager devront respecter la loi sur l'eau également en dehors des espaces identifiés comme « humides » sur le plan de zonage du présent PLU.

5. Emplacements réservés

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

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

6. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N figure au sein de l'annexe 4 du présent document.

7. Dispositions relatives aux ouvrages de traitement des eaux usées

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif et du Règlement Sanitaire Départemental, les ouvrages de traitement des eaux usées, existants ou projetés, doivent être conçus et implantés de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Ils ne peuvent être implantés dans les « zones à usages sensibles », ni dans des zones inondables et sur des zones humides, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou de coûts excessifs et en cohérence avec les dispositions d'un éventuel plan de prévention des risques inondation.

8. Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.



CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2

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

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

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **Bureau** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **Entrepôt** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entrepôt liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Industrie** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Centre de congrès et d'exposition** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Autres équipements recevant du public voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

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

Commerce et activités de service : Cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens (médecin, assurance, banque, agences immobilières, magasins de téléphonie mobile, ...).
- **Artisanat et commerce de détail** : Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et la vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services (boulangeries, boucheries, cordonneries, ...).



- Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
- Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **Commerce de gros** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Cinéma** : Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- Hébergement touristique : Il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
- Hébergement hôtelier : Il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **Restauration** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **Commerces de détail et de gros** : voir définition de « commerce et activités de service »

Constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : Il s'agit des constructions et installations nécessaires :

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

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics : Il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

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

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

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.



- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Exploitation agricole et forestière : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **Exploitation agricole** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.
- **Exploitation forestière** : Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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

- **Logement** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hébergement : voir définition « d'habitation »

Hébergement hôtelier et touristique : voir définition « commerce et activités de service »

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

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Logement : voir définition « d'habitation »

Salles d'art et de spectacles assimilés : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Ci-après, un tableau de synthèse.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Précisions, exemples pour éclairer l'application
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	Maisons forestière, scieries, ...
Habitation	Logement	Logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination comprend les chambre d'hôtes, les meublés de tourisme (dont les gîtes).
	Hébergement	Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (les foyers de jeunes travailleurs, EHPAD, maisons de retraite, centres d'hébergement d'urgence...).
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Commerces de détail (épiceries, supermarchés, ...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, ...) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, ...).
	Restauration	Restauration ouverte à la vente directe à la clientèle commerciale (n'inclut pas la restauration collective).
	Commerce de gros	Constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, ...) ainsi que les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service pour des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, ...).
	Hébergement hôtelier et touristique	Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières (villages résidentiels de tourisme, ...) ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions des porteurs d'une mission de service public (mairie, préfecture, ...) ainsi que les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, ...) ou des missions délégataires d'un SPA (URSSAF, ...) YSPIC (SNCF, ...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certaines services publics (fourrières automobiles, STEP, ...).
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	Y compris les stades.
	Autres équipements recevant du public	Équipements accueillant du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...), organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, ...). Egalement l'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, maçonnerie, ...).
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (dont les centres logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	Bureau	Constructions dédiées au travail tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition	Notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths ...

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.



CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U, AU, A et N

1. Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier supérieur. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte. »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

Pour les extensions de construction :

Hors habitat : Il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée :

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

1.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.



Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2. Stationnement des véhicules

2.1. Règles qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2.2. Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimum requis
Habitat	Logement	2 places par logement. En revanche, il est exigé une place supplémentaire dès lors que la surface de plancher excède 120 m ² .
	<u>Règles spécifiques pour</u> : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement.
	Hébergement	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	<u>Règles spécifiques pour</u> : - l'hébergement des personnes âgées	0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Restauration	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.



Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	



3. Stationnement des vélos

Les places de stationnement pour les vélos doivent répondre aux normes indiquées ci-après.

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimum requis
Habitat	Logement	Dès création de plus de 8 places de stationnement véhicule, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des employés et des clients.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des employés et des clients.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	Dès la création de plus de 6 places de stationnement véhicule, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.



CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

1. Accès sur voie départementale

Toute création d'accès est interdite sur la RD 777.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

L'article R.111-5 du Code de l'urbanisme stipule que « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

2. Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de (distance calculée à partir de l'axe de la voirie) :

Catégorie	Routes départementales	Règles relatives au développement de l'urbanisation
Voies de catégorie A et B	RD 777	- Recul des constructions : 100 mètres (habitat) / 50 mètres (autres usages). - Création d'accès interdite.
Voies de catégorie D	RD 33 RD 104 RD 106 RD 108 RD 110	- Recul des constructions : 10 mètres. - Création d'accès autorisée sous réserve de leur sécurité.

A titre d'information, la RN157 se voit appliquer une marge de recul de 75 mètres.

Le recul des constructions de 10 mètres au regard des voies de catégorie D fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2019.

La cartographie relative aux marges de recul s'appliquant aux routes départementales figure en annexe 6 du présent règlement écrit.

Dispositions particulières :

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- Pour les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD ;
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales » ;



-
- Les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
 - L'implantation des éoliennes : la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation ;
 - Certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers peuvent être autorisés sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative ;
 - Les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions du Règlement de Voirie Départementale.

3. Clôtures en bordure de route départementale

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.



CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

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

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

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 (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

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

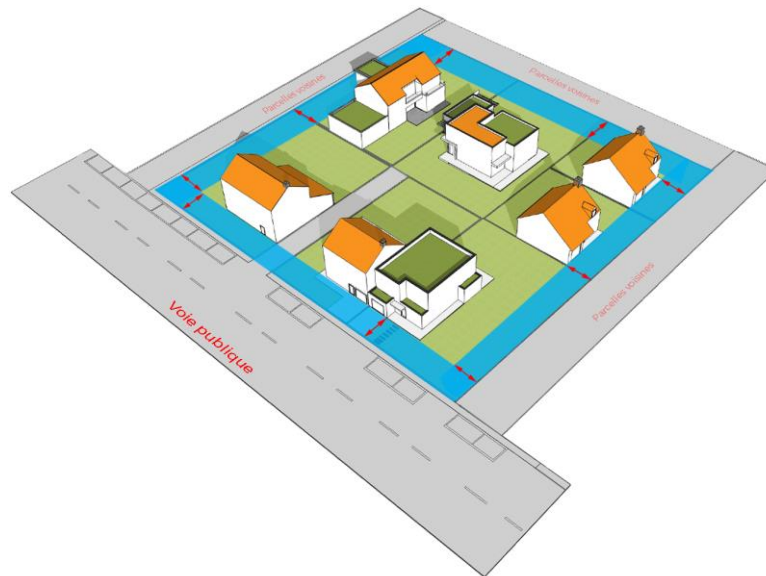


Illustration à titre d'information (exemple des règles de distances par rapport à la voie et aux limites séparatives)



Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines

La zone urbaine est dite « zone U »

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

Elle est constituée de 3 secteurs :

- • le secteur UE ;
- • le secteur UA ;
- • le secteur UL.



UE

Secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense à moyennement dense, de services et d'activités urbaines.

Le secteur UE correspond au tissu urbain ancien de la commune ainsi que les zones urbaines périphériques.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la commune, notamment en confortant l'attractivité du centre-bourg.

Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UE – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Liste des destinations et sous-destinations :

Hormis les extensions des constructions existantes, sont interdites, autorisées ou autorisées sous conditions toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UE	UE	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X



Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

► Disposition spécifique pour les constructions ayant la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »

- La surface de plancher ne pourra pas excéder 1 000 m² par bâtiment.

UE – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-car isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- La création d'étangs ou de plans d'eau.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

UE – 3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Constructions principales :



La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexes :

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières :

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

UE – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre notablement l'éclairage l'ensoleillement des constructions voisines existantes.

3.2.1 Voies et emprises publiques

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

Constructions principales :

Le long des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux s'implanteront librement.

Quand les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30 % maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement.

- Implantation le long des autres voies et emprises publiques :
 - Non réglementé.

3.2.2 Limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 m par rapport à la limite séparative.

Les annexes peuvent être implantées librement.

3.2.3 Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ; (en cas de réfection, transformation ou surélévation de constructions existantes) ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;



UE – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Une orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes, tout en tenant compte du site général dans lequel le projet de construction s'inscrit, et notamment la végétation existante et le caractère dominant des constructions voisines (matériaux, pente de toits, éléments de toiture, percements, détails architecturaux).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Concernant les devantures commerciales :

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec l'équilibre général de la façade.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures terrasse pourront être autorisées dans le cas d'un projet architectural le justifiant, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les toitures qui comporteront au minimum deux versants seront de pente égale comprise entre 35° et 55°. Dans ce cas, l'aspect de la couverture devra respecter celui des ardoises naturelles ou d'une teinte similaire (gris anthracite, bleu, ...).

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation ainsi que les châssis de toits, les systèmes solaires et les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les toitures avec 4 pans sont autorisées.

Des pentes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

La hauteur des clôtures sera calculée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les portails et portillons devront s'ouvrir vers l'intérieur des lots.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre, ...) ou un enduit.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.



Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et donnant accès à la parcelle :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,50 mètres.

Les clôtures constituées d'une haie vive d'essences locales diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage, seront privilégiées.

L'emploi de tuyas, conifères ou lauriers palmes sera interdit.

Clôtures implantées le long des autres voies et emprises publiques et sur les limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Les constructions secondaires - vérandas

Les annexes seront traitées de préférence soit en bois, soit dans des matériaux et couleurs s'harmonisant avec la construction principale.

Les vérandas devront présenter des formes ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

4.1.6. Les locaux et équipements techniques

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

UE – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.



UE – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UE – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

UE – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales, dont les essences mellifères. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2, paragraphe 2).

UE – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux pluviales (zonage annexé au présent PLU).

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UE – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4).



Section 3 : Equipement et réseaux

UE – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

UE – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

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

UE – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

UE – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

UE – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement des eaux usées doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux usées (zonage annexé au présent PLU).

Tout bâtiment situé dans une zone d'assainissement collectif desservie (réseau d'eaux usées existant sur le domaine public) a une obligation de raccordement, soumise à des conditions de déversement, de branchement et de redevance. Si le bâtiment est réalisé avant le réseau de desserte, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place, conformément au code de la santé publique, et après avis du service d'assainissement non collectif (SPANC).



Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (le volet assainissement sera traité dans le cadre de la procédure de réalisation du dossier d'ICPE).

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

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

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

UE – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UE – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.



UA

Secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

Le secteur UA correspond à la zone d'activité du Haut-Montigné, spécialisée pour l'accueil des activités économiques.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UA – Article 1 – autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Liste des destinations et sous-destinations :

Dans tous les sous-secteurs UA :

Hormis les extensions des constructions existantes, sont interdites, autorisées ou autorisées sous conditions toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X



	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être directement lié à la zone.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

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

► Disposition spécifique pour les constructions ayant la sous-destination « Logement » autorisées sous-conditions

- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités ;
- La surface de plancher ne pourra pas excéder 50 m² ;
- Le logement devra être entièrement intégré dans le volume du bâti d'activités sauf pour des raisons de sécurité.

UA – Article 2 – autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

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

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- La création d'étangs ou de plans d'eau.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

UA – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

UA – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile devra être respecté pour l'édification de tout nouveau bâtiment.

Pour les bâtiments déjà implantés à moins de 5 m, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Le long des autres emprises publiques, l'implantation sera libre.

Des dispositions figurant aux dispositions générales précisent les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit sur la limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

UA – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Une orientation d'aménagement et de programmation énonce des recommandations architecturales et paysagères pour les aménagements aux abords de la RN157.

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes, tout en tenant compte du site général dans lequel le projet de construction s'inscrit, et notamment la végétation existante et le caractère dominant des constructions voisines (matériaux, pente de toits, éléments de toiture, percements, détails architecturaux).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

La hauteur des clôtures sera calculée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures éventuelles pourront être constituées de végétaux variés s'intégrant au cadre végétal environnant, pouvant être agrémentés d'un grillage.

En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans des cas spécifiques (pour les parcelles d'angle, des raisons d'ordre topographique, etc).

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

UA – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

UA – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtiés et abords des constructions

UA – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

UA – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences mellifères. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.



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

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2, paragraphe 2)

UA – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux pluviales (zonage annexé au présent PLU).

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UA – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4).

Section 3 : Equipement et réseaux

UA – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

UA – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 777.

7.1.3. Voies nouvelles

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.



UA – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

UA – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

UA – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement des eaux usées doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux usées (zonage annexé au présent PLU).

Tout bâtiment situé dans une zone d'assainissement collectif desservie (réseau d'eaux usées existant sur le domaine public) a une obligation de raccordement, soumise à des conditions de déversement, de branchement et de redevance. Si le bâtiment est réalisé avant le réseau de desserte, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place, conformément au code de la santé publique, et après avis du service d'assainissement non collectif (SPANC).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (le volet assainissement sera traité dans le cadre de la procédure de réalisation du dossier d'ICPE).

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

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

UA – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UA – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



UL

Secteur déjà urbanisé destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

Le secteur UL correspond à la zone ayant vocation à accueillir les équipements collectifs et de service public.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UL – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdiction des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Liste des destinations et sous-destinations :

Hormis les extensions des constructions existantes, sont interdites, autorisées ou autorisées sous conditions toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UL	UL	UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X



Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être directement lié à la zone.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

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

UL – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- La création d'étangs ou de plans d'eau.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

UL – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.



UL – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

UL – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes, tout en tenant compte du site général dans lequel le projet de construction s'inscrit, et notamment la végétation existante et le caractère dominant des constructions voisines (matériaux, pente de toits, éléments de toiture, percements, détails architecturaux).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

La hauteur des clôtures sera calculée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre, ...) ou un enduit.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures constituées d'une haie vive d'essences locales diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage, seront privilégiées.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;



-
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
 - Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Les locaux et équipements techniques

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

UL – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

UL – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UL – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

UL – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences mellifères. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2, paragraphe 2)

UL – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux pluviales (zonage annexé au présent PLU).

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UL - Article 6 - Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4).



Section 3 : Equipement et réseaux

UL – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

UL – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 777.

7.1.3. Voies nouvelles

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

UL – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

UL – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

UL – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement des eaux usées doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux usées (zonage annexé au présent PLU).



Tout bâtiment situé dans une zone d'assainissement collectif desservi (réseau d'eaux usées existant sur le domaine public) a une obligation de raccordement, soumise à des conditions de déversement, de branchement et de redevance. Si le bâtiment est réalisé avant le réseau de desserte, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place, conformément au code de la santé publique, et après avis du service d'assainissement non collectif (SPANC).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (le volet assainissement sera traité dans le cadre de la procédure de réalisation du dossier d'ICPE).

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

UL – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UL – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

La zone à urbaniser est dite « zone AU ».

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



1AUE

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

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

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUE – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

Liste des destinations et sous-destinations :

Sont interdites, autorisées ou autorisées sous conditions toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		1AUE	1AUE	1AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		



	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Être compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

► Dispositions spécifiques pour les constructions ayant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » autorisées sous sous-conditions :

- La surface de plancher ne pourra pas excéder 1 000m² par bâtiment.

1AUE – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-car isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- La création d'étangs ou de plans d'eau.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUE – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUE – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

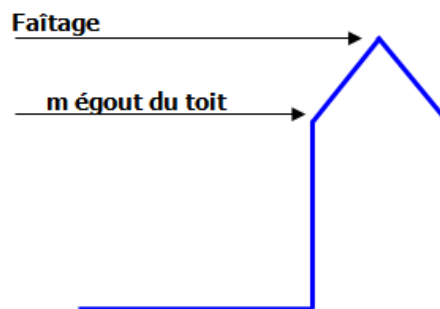
Constructions principales :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture

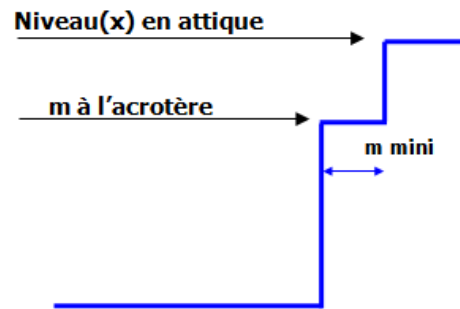


Illustration à titre d'information de la règle de calcul de la hauteur des constructions

Annexes :

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières :

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

1AUE – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre notablement l'éclairage l'ensoleillement des constructions voisines existantes.

3.2.1. Voies et emprises publiques

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

Constructions principales :

Le long des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux s'implanteront librement.

Quand les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30 % maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.



Annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement.

Implantation le long des voies privées ouvertes à la circulation automobile et des autres emprises publiques :

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 m par rapport à la limite séparative.

Les annexes peuvent être implantées librement.

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

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci (en cas de réfection, transformation ou surélévation de constructions existantes) ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

1AUE – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUE – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes, tout en tenant compte du site général dans lequel le projet de construction s'inscrit, et notamment la végétation existante et le caractère dominant des constructions voisines (matériaux, pente de toits, éléments de toiture, percements, détails architecturaux).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Concernant les devantures commerciales :

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec l'équilibre général de la façade.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Les toitures terrasse pourront être autorisées dans le cas d'un projet architectural le justifiant, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les toitures qui comporteront au minimum deux versants seront de pente égale comprise entre 35° et 55°. Dans ce cas, l'aspect de la couverture devra respecter celui des ardoises naturelles ou d'une teinte similaire (gris anthracite, bleu, ...).

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation ainsi que les châssis de toits, les systèmes solaires et les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les toitures avec 4 pans pour les constructions de plain-pied sont autorisées.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

La hauteur des clôtures sera calculée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les portails et portillons devront s'ouvrir vers l'intérieur des lots.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre, ...) ou un enduit.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et donnant accès à la parcelle :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,50 mètres.

Les clôtures constituées d'une haie vive d'essences locales diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage, seront privilégiées.

L'emploi de tuyas, conifères ou lauriers palmés sera interdit.

Clôtures implantées le long des autres voies et emprises publiques et sur les limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Les constructions secondaires - vérandas

Les annexes seront traitées de préférence soit en bois, soit dans des matériaux et couleurs s'harmonisant avec la construction principale.

Les vérandas devront présenter des formes ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

4.1.6. Les locaux et équipements techniques

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.



1AUE – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

1AUE – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1AUE – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

1AUE – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales, dont les essences mellifères. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2, paragraphe 2)

1AUE – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux pluviales (zonage annexé au présent PLU).

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1AUE – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

1AUE – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1AUE – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

7.1.1. Desserte



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

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

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

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 2 logements doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

IAUE – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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



1AUE – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

1AUE – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions ou installations qui nécessitent une alimentation en eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement des eaux usées doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux usées (zonage annexé au présent PLU).

Tout bâtiment situé dans une zone d'assainissement collectif desservie (réseau d'eaux usées existant sur le domaine public) a une obligation de raccordement, soumise à des conditions de déversement, de branchement et de redevance. Si le bâtiment est réalisé avant le réseau de desserte, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place, conformément au code de la santé publique, et après avis du service d'assainissement non collectif (SPANC).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (le volet assainissement sera traité dans le cadre de la procédure de réalisation du dossier d'ICPE).

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

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

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

1AUE – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour tout projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AUE – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.



1AUL

La vocation du secteur 1AUL est d'accueillir les équipements collectifs et de service public dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le secteur 1AUL correspond à la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation.

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

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUL – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

Liste des destinations et sous-destinations :

Hormis les extensions des constructions existantes, sont interdites, autorisées ou autorisées sous conditions toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		1AUL	1AUL	1AUL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X



	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Ne pas résulter en résultant pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Être compatible avec les milieux environnants.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou aux équipements existants.

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

1AUL – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- La création d'étangs ou de plans d'eau.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site ;

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUL – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUL – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol



Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

1AUL – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

1AUL – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUL – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes, tout en tenant compte du site général dans lequel le projet de construction s'inscrit, et notamment la végétation existante et le caractère dominant des constructions voisines (matériaux, pente de toits, éléments de toiture, percements, détails architecturaux).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

La hauteur des clôtures sera calculée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre, ...) ou un enduit.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures constituées d'une haie vive d'essences locales diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage, seront privilégiées.



Dispositions particulières :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Les locaux et équipement techniques

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

1AUL – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

1AUL – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1AUL – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

1AUL – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales, dont les essences mellifères. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2, paragraphe 2)

1AUL – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux pluviales (zonage annexé au présent PLU).

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.



1AUL – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

1AUL – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1AUL – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

1AUL – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

1AUL - Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux

1AUL – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.



8.1.4. Assainissement

L'assainissement des eaux usées doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux usées (zonage annexé au présent PLU).

Tout bâtiment situé dans une zone d'assainissement collectif desservie (réseau d'eaux usées existant sur le domaine public) a une obligation de raccordement, soumise à des conditions de déversement, de branchement et de redevance. Si le bâtiment est réalisé avant le réseau de desserte, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place, conformément au code de la santé publique, et après avis du service d'assainissement non collectif (SPANC).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (le volet assainissement sera traité dans le cadre de la procédure de réalisation du dossier d'ICPE).

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

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

1AUL – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AUL – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles

La zone agricole est dite « zone A ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole.

La zone A correspond aux parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions 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 ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

A – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		A	A	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X (Extensions mesurées des constructions existantes)
Habitation	Logement			X (Extensions mesurées des constructions existantes)
	<i>Changement de destination, réhabilitation et extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristiques lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole</i>			X
	Hébergement	X		
	<i>Logement de fonction agricole</i>			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		



Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
<i>Changement de destination des constructions existantes</i>				X

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » : « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Sont également autorisés les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques sur les constructions ainsi que sur pylônes.

- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'extension d'habitation, construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante, ne doit pas conduire à une aggravation des distances de réciprocité avec les bâtiments et installations agricoles et doivent se situer à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles ;
 - L'emprise au sol nouvellement créée ne peut excéder 60 m² à compter de l'approbation du présent PLU ;
 - La hauteur des extensions ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - Une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - Les extensions réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
- L'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes liées à l'habitation existante n'excède pas 60 m², extensions comprises ;
 - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - La hauteur ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - Les annexes réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Les annexes sont inhabitables et ne peuvent constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

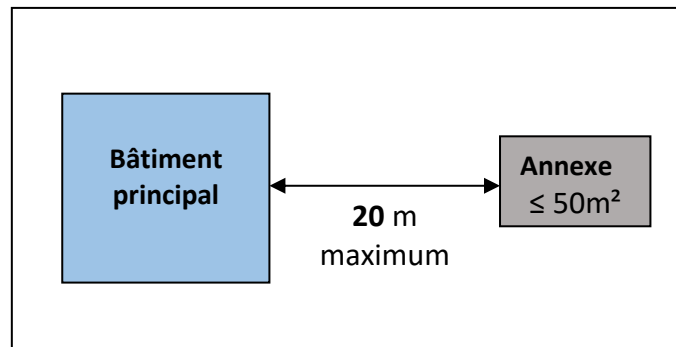


Illustration à titre d'information de la règle de calcul de la hauteur des constructions.

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
- Le bâtiment est identifié sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme ;
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - Le bâtiment se situe à plus de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ;
 - La destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.
- Dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination suivante :
- Exploitation agricole à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
 - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ;
 - qu'elles soient installées situées à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers, sauf contrainte technique liée à la maîtrise foncière, à la finalité du bâtiment ou si une distance inférieure à 100 mètres est déjà constatée, sans qu'il n'en résulte une aggravation de ladite distance.
 - Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, les habitations si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) ainsi que le changement de destination et l'extension



d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- en cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés dans une enveloppe de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;
- en cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
- qu'il n'existe qu'un logement de fonction par siège d'exploitation agricole, également en cas de structure sociétaire ;
- le logement de fonction ne pourra être permis qu'à la condition que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement ou, a minima, s'implante concomitamment à l'édification du logement ;
- l'emprise au sol du logement de fonction ne peut excéder 120 m² ;
- les annexes au logement de fonction ne peuvent constituer des habitations.

Sont admis le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :

- Reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
- Soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local) ;
- Soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...)
- Soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;
- Ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

A – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont admis dans la zone A, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'ensemble des annexes des bâtiments existants à destination d'habitation ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions



La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions à destination de logements (hors annexes d'habitations) ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières :

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies communales ouvertes à la circulation automobile, les nouveaux bâtiments doivent observer un recul minimal de 10 mètres de l'alignement.

Le long des autres voies et emprises, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou non, les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter librement.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 10 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci, sans qu'il n'en résulte une aggravation des distances de réciprocity.

En dehors des secteurs situés en agglomération, des marges de recul spécifiques s'appliquent pour les constructions implantées le long des routes départementales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter librement.

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

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole) : Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole) : La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : Non réglementé.

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans l'ensemble des secteurs A, pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

A – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes, tout en tenant compte du site général dans lequel le projet de construction s'inscrit, et notamment la végétation existante et le caractère dominant des constructions voisines (matériaux, pente de toits, éléments de toiture, percements, détails architecturaux).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).



Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures terrasse pourront être autorisées dans le cas d'un projet architectural le justifiant, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les toitures qui comporteront au minimum deux versants seront de pente égale comprise entre 35° et 55°. Dans ce cas, l'aspect de la couverture devra respecter celui des ardoises naturelles ou d'une teinte similaire (gris anthracite, bleu, ...).

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation ainsi que les châssis de toits, les systèmes solaires et les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les toitures avec 4 pans pour les constructions de plain-pied sont autorisées.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

La hauteur des clôtures sera calculée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les portails et portillons devront s'ouvrir vers l'intérieur des lots.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre, ...) ou un enduit.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètres.

Les clôtures constituées d'une haie vive d'essences locales diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage, seront privilégiées.

L'emploi de tuyas, conifères ou lauriers palmes sera interdit.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Les constructions secondaires – vérandas – extensions et bâtiments à usage agricole

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.



Les annexes seront traitées de préférence soit en bois, soit dans des matériaux et couleurs s'harmonisant avec la construction principale.

Les vérandas devront présenter des formes ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

4.1.5. Restaurations et extensions

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors de projets d'aménagement ou de restauration afin que les caractéristiques du bâti ne soient pas dénaturées.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

A - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales, dont les essences mellifères. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2, paragraphe 2)

A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux pluviales (zonage annexé au présent PLU).

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.



A - Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

A - Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 777.

7.1.3. Voies nouvelles

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

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

A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

A - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.



Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement des eaux usées doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux usées (zonage annexé au présent PLU).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles (le volet assainissement sera traité dans le cadre de la procédure de réalisation du dossier d'ICPE).

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé



Titre VI. Dispositions générales applicables aux zones naturelles

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle correspond aux secteurs, à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

Elle se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture ;
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend le secteur indicé suivant :

- « NA » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.
- « NT » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné au développement d'accueil touristique.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

N – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		N	N	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X (Extensions mesurées des constructions existantes)
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X (Extensions mesurées des constructions existantes)
	Hébergement	X		
	Logement de fonction agricole	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X (Extensions mesurées des constructions existantes)
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des			X



	administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X (Extensions mesurées des constructions existantes)
	Entrepôt			X (Extensions mesurées des constructions existantes)
	Bureau			X (Extensions mesurées des constructions existantes)
	Centre de congrès et d'exposition			X (Extensions mesurées des constructions existantes)

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » : « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Sont également autorisés les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques sur les constructions ainsi que sur pylônes.

- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'extension d'habitation, construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante, ne doit pas conduire à une aggravation des distances de réciprocité avec les bâtiments et installations agricoles et doivent se situer à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles ;
 - L'emprise au sol nouvellement créée ne peut excéder 60 m² à compter de l'approbation du présent PLU ;
 - La hauteur des extensions ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - Une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - Les extensions réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
- L'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes liées à l'habitation existante n'excède pas 60 m², extensions comprises ;
 - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - La hauteur ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - Les annexes réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Les annexes sont inhabitables et ne peuvent constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

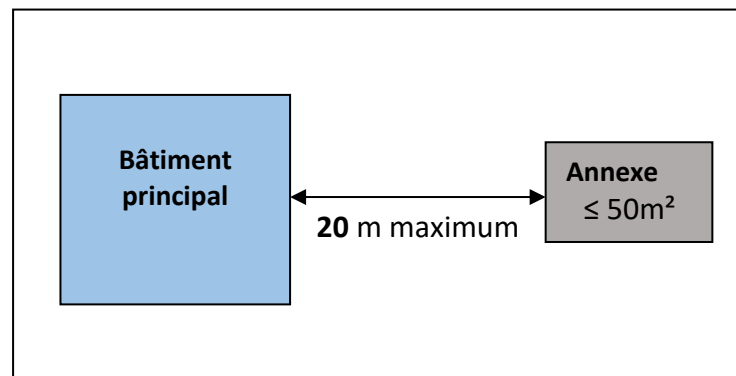


Illustration à titre d'information de la règle de calcul de la hauteur des constructions.

Également, au sein du secteur NA sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes ayant les destinations « Artisanat et commerce de détail » ou « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » non nécessaires à l'exploitation agricole si (conditions cumulatives) :
- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante,
 - L'intégration à l'environnement doit être respectée,
 - L'extension n'augmente pas plus de 50% l'emprise au sol du bâtiment existant,
 - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

Également, au sein du secteur NT sont autorisées :

- Les destinations « autres équipements recevant du public » et « restauration » à condition d'être réalisées au sein du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- Une construction nouvelle ayant la destination « hébergement hôtelier et touristique », sous réserve (conditions cumulatives) :
- De ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
 - L'emprise au sol du bâtiment ne doit pas excéder 100 m² et la surface de plancher ne peut dépasser 200 m² ;
 - La hauteur du bâtiment ne peut excéder 8 m à l'égout du toit et 10 m au point le plus haut (cf. article 3.1.2) ;
 - Le nombre de bâtiments est limité à 1.



N – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont admis **dans la zone N**, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Également, au sein du secteur NA sont autorisées :

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt existante, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles ;
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux destinations autorisées dans le secteur, quel que soit leur régime.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'ensemble des annexes des bâtiments existants à destination d'habitation ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières :

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies communales ouvertes à la circulation automobile, les nouveaux bâtiments doivent observer un recul minimal de 10 mètres de l'alignement.

Le long des autres voies et emprises, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou non, les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter librement.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 10 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci, sans qu'il n'en résulte une aggravation des distances de réciprocité.

En dehors des secteurs situés en agglomération, des marges de recul spécifiques s'appliquent pour les constructions implantées le long des routes départementales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.



Les annexes peuvent s'implanter librement.

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

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole) : Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole) : La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Autres sous destinations autorisées : Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans l'ensemble des secteurs N, pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

N – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes, tout en tenant compte du site général dans lequel le projet de construction s'inscrit, et notamment la végétation existante et le caractère dominant des constructions voisines (matériaux, pente de toits, éléments de toiture, percements, détails architecturaux).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Concernant les devantures commerciales :

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec l'équilibre général de la façade.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures terrasse pourront être autorisées dans le cas d'un projet architectural le justifiant, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les toitures terrasse sont interdites au sein du secteur NT.

Les toitures qui comporteront au minimum deux versants seront de pente égale comprise entre 35° et 55°. Dans ce cas, l'aspect de la couverture devra respecter celui des ardoises naturelles ou d'une teinte similaire (gris anthracite, bleu, ...).

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation ainsi que les châssis de toits, les systèmes solaires et les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les toitures avec 4 pans pour les constructions de plain-pied sont autorisées.



Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

La hauteur des clôtures sera calculée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les portails et portillons devront s'ouvrir vers l'intérieur des lots.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre, ...) ou un enduit.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètres.

Les clôtures constituées d'une haie vive d'essences locales diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage, seront privilégiées.

L'emploi de tuyas, conifères ou lauriers palmes sera interdit.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Les constructions secondaires – vérandas – extensions et bâtiments à usage agricole

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les annexes seront traitées de préférence soit en bois, soit dans des matériaux et couleurs s'harmonisant avec la construction principale.

Les vérandas devront présenter des formes ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

4.1.5. Restaurations et extensions

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors de projets d'aménagement ou de restauration afin que les caractéristiques du bâti ne soient pas dénaturées.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

N - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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



N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales, dont les essences mellifères. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (Cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2, paragraphe 2)

N – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

L gestion des eaux pluviales doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux pluviales (zonage annexé au présent PLU).

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

N – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (Cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

N - Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

N – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 777.



7.1.3. Voies nouvelles

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

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

N – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

N – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement des eaux usées doit répondre aux préconisations indiquées au sein du zonage d'assainissement des eaux usées (zonage annexé au présent PLU).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles (le volet assainissement sera traité dans le cadre de la procédure de réalisation du dossier d'ICPE).

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

N – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, déboureur, ...).



Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

N – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé



Titre VII. Annexes

Les annexes comprennent :

- La liste des essences locales ;
- La liste des espèces invasives de Loire Atlantique ;
- La liste des entités archéologiques ;
- La liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination dans les zones A et/ou N ;
- La liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- La carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du département d'Ile et Vilaine.

Annexe 1 : Liste des essences locales

(Liste non exhaustive)

ARBRES



Acer campestre
*Feuillage vert foncé
devenant jaune d'or en
automne*



Acer ginnala
*Feuille grossièrement
découpée rougeâtre à
l'automne*



Acer saccharinum
*Feuille jaune-or à
l'automne*



Albizzia
*Feuillage vert clair,
floraison rose et rouge en
juillet août*



Betula utilis
*Feuille large, écorce
très blanche*



Cercis siliquastrum
*Petite grappe rose vif en
avril*



Koelreuteria
*Feuille vert foncé coloré
jaune à rouge en automne*



Liquidambar
*Feuillage vert foncé,
variable ente jaune et
rouge en automne*



Malus (pommier)
*Flours très odorantes, fruit
en septembre*



Pyrus (poirier)
Feuilles gris ou blanc

ARBUSTES PERSISTANTS



Abélia x grandiflora
Feuillage vert bronze, fleur rose en été



Choisya ternata
Fleur blanche odorante en mai juin



Eleagnus ebbengei
Feuillage vert foncé, revers argenté



Escallonia
Fleur rose-rouge de juin à septembre



Ligustrum japonicum
Grande feuille verte, floraison blanche de juillet à septembre



Photinia Red Robin
Feuillage vert bronze, jeune pousse rouge vif



Viburnum tinus
Fleur blanche odorante en hiver, feuillage vert

ARBUSTES CADUCS



Amelanchier
Fleur blanche en grappes en avril-mai, feuillage d'automne cuivré



Cornus Kousa
Feuille simple vert foncé, floraison blanc verdâtre au printemps



Cornus alba elegantissima
Bois très décoratif en hiver, feuillage panaché blanc



Cornus sanguinea
Bois rouge en hiver, feuillage pourpre à l'automne.



Deutzia gracilis
*Abondante fleur blanche en mai,
végétation touffue*



Hibiscus
*Très grande fleur d'août à
septembre*



Hydrangea asperata
*Fleur blanche mauve entre août
et octobre*



Hydrangea quercifolia
*Grosse floraison blanche,
feuillage décoratif à
l'automne*



Leycesteria formosa
*Fleur blanche teintée
de rouge de juillet à
septembre*



Lonicera tatarica
*Fleur rose foncé pourpre
en avril, suivie de baie
rouge vif*



Philadelphus
*Fleur blanche
parfumée en mai-juin*



Ribes sanguineum
*Grappe rouge foncé
abondante en avril-mai*



Spirées en variétés
*Floraison blanche, rose
ou rouge en avril mai*



Syringa vulgaris
*Floraison en panicules
odorantes en mai-juin*



Viburnum Opulus
*Floraison en grosses
boules blanches en mai*



Annexe 2 : Liste des espèces invasives

Sources : SAGE Vilaine

SAGE Vilaine : les espèces végétales invasives

AZOLLE FAUSSE FOUGERE
Hydrophyllum

Plante aquatique flottante à fleurs blanches et rouge.
Multiplication par division à l'insérer des tiges d'eau.
Envasement des rivières et des étangs.

CRASSULE DE BELMS
Ceratophyllum

Petite plante grasse amphibie à feuilles opposées et floraison blanche discrète.
Multiplication par fragmentation et émission de turricules à l'aide d'un berge.
Tapis dense, dans l'eau ou sur berge.
Propagation rapide.
Ne pas confondre avec les callitriche.

HYDROCYTLE FAUSSE
Hydrocotyle

Plante amphibie à feuilles opposées et floraison blanche discrète.
Présence de faisceaux rachicaux à charnière rouge.
Dissemination par bouturage de fragments de tige.
Croissance très rapide.
Formation d'habitats denses impactant le milieu et les espèces locales.

EGERIE DENSE
Egeria densa

Plante strictement aquatique à feuilles légèrement dentelées filiformes, insérées par 3 (3-4-5).
Petites fleurs blanches à voir.
Multiplication aisée par fragments de tige.
Formation de tapis plus ou moins denses en rivières, fossés et plans d'eau.

RENONCULE
Hydrocotyle

Plante amphibie à feuilles opposées et floraison blanche discrète.
Présence de faisceaux rachicaux à charnière rouge.
Dissemination par bouturage de fragments de tige.
Croissance très rapide.
Formation d'habitats denses impactant le milieu et les espèces locales.

LAITUC D'EAU
Pistia stratiotes

Plante aquatique flottante à feuilles opposées et floraison de petits denses.
Création de stolons produisant des clones.
Invasive potentielle des eaux stagnantes.
Envasement des canaux et plans d'eau.

JACINTHE D'EAU
Hyacinthus orientalis

Plante aquatique flottante à fleurs bleues et blanches qui assurent la floraison.
Jolies fleurs mauve clair.
Création de stolons produisant des clones.
Invasive potentielle des eaux stagnantes.
Envasement des canaux et plans d'eau.

GRAND LAGAROSPION
Lagarosiphon major

Plante strictement aquatique à feuilles étroites, alternes et recourbées vers l'arrière.
Nombreuses ramifications.
Petites fleurs blanches à voir.
Multiplication aisée par fragments de tige.
Colonisation des eaux stagnantes des rivières et plans d'eau.

JUSSIES
Lythrum hyssagifolium

Plantes amphibies éracinées à feuilles allongées, ovales et feuilles alternes allongées après recourbées vers l'arrière.
Fleurs jaunes à 5-6 pétales.
Bouturage par fragments de tige.
Formation d'habitats denses dans l'eau.
Croissance rapide et capacité de propagation élevée.

BLADES
Elodea canadensis

Plantes strictement aquatiques à feuilles allongées, ovales ou filiformes, insérées par 3.
Petites fleurs blanches à voir.
Multiplication aisée par fragments de tige.
Formation de tapis plus ou moins denses en rivières, fossés et plans d'eau.

PETASITES
Petasites hybridus

Plantes vivaces et courvantes à feuilles opposées et dentées.
Floraison avant repousse.
Propagation par division de bulbes et production de tubercules.
Apprécie les milieux frais, les bords de cours d'eau, fossés, etc.

AMBROISIE À FEUILLES D'ARMOISE
Ambrosia artemisiifolia

Plante annuelle, 0,5-2m de haut.
Feuilles vertes profondément découpées.
Production de nombreuses graminées.
Envasement des cultures, jardins, etc.
Potentiel très allergène.

LAITUC D'EAU
Pistia stratiotes

Plante aquatique flottante à feuilles opposées et floraison de petits denses.
Création de stolons produisant des clones.
Invasive potentielle des eaux stagnantes.
Envasement des canaux et plans d'eau.

JACINTHE D'EAU
Hyacinthus orientalis

Plante aquatique flottante à fleurs bleues et blanches qui assurent la floraison.
Jolies fleurs mauve clair.
Création de stolons produisant des clones.
Invasive potentielle des eaux stagnantes.
Envasement des canaux et plans d'eau.

ASTERS AMERICAINS
Aster americanus

Plante de 0,3 à 1,2m de haut.
Fleurs blanches, roses ou lilas.
Nombreuses variétés / hybrides.
Reproduction par graines et stolons.
Apprécie les milieux frais, les bords de cours d'eau, fossés, etc.

AUL À TROIS ANGLES
Allium triquetrum

Plante à feuilles linéaires.
Fleurs blanches pendantes.
Reproduction par graines, division du bulbe et production de bulbillons.
Apprécie les milieux frais, les bords de cours d'eau, fossés, etc.

VERGERETTES
Ceratophyllum demersum

Plantes annuelles à feuilles allongées dentées.
Nombreuses fleurs vertes-blanchâtres.
Production de graminées disséminées par le vent, les engins, l'eau remaniés et perturbés.
Colonise les milieux humides et perturbés.
Espèces pionnières et opportunistes.

BALSAMINE DE L'HIMALAYA
Impatiens glandulifera

Plante annuelle, 0,5-2m de haut.
Feuilles opposées et dentées.
Autres espèces invasives : *I. hibernica*, *I. repens* et *I. parviflora*.
Production de nombreuses graminées.
Bouturage de tiges.
Sur sols riches et humides.
Colonisation de l'habitat, fossés, bords d'eau, fossés, etc.

AMBROISIE À FEUILLES D'ARMOISE
Ambrosia artemisiifolia

Plante annuelle, 0,5-2m de haut.
Feuilles vertes profondément découpées.
Production de nombreuses graminées.
Envasement des cultures, jardins, etc.
Potentiel très allergène.

LAITUC D'EAU
Pistia stratiotes

Plante aquatique flottante à feuilles opposées et floraison de petits denses.
Création de stolons produisant des clones.
Invasive potentielle des eaux stagnantes.
Envasement des canaux et plans d'eau.

JACINTHE D'EAU
Hyacinthus orientalis

Plante aquatique flottante à fleurs bleues et blanches qui assurent la floraison.
Jolies fleurs mauve clair.
Création de stolons produisant des clones.
Invasive potentielle des eaux stagnantes.
Envasement des canaux et plans d'eau.

CLAYTONIE PERFOLEE
Claytonia perfoliata

Plante annuelle de 20 à 40 cm.
Fleurs blanches à 5 pétales.
Reproduction par graines.
Se développe sur différents types de sols.
Invasif à la fois.

RENUEE A ASIATIQUES
Renouée asiatique

Plante vivace haute de 1,4-5 m.
Grandes feuilles entières, cordées ou triangulaires.
Tige creuse, rhizomes puissants.
Rhizomes ou de tiges.
Reproduction par fragments de graminées pressés.
Forme des graminées et continue en bord de rivière et milieux anthropisés.

BERCE DU CAUCASE
Ficaria verna

Plante pluriannuelle de grande taille (2 à 5 m de haut).
Feuilles larges très découpées.
Reproduction par graminées.
Préfère les milieux frais.
Parfois plantée en parcs et jardins.
Ne pas toucher car elle est très phototoxique.

SENEÇON DU CAP
Senecio jacobaea

Plante vivace à fleurs jaunes.
Feuilles linéaires de 2-3 mm de large, irrégulièrement dentées.
Multiplication par les graminées qui sont disséminées par le vent, les engins, l'eau.
Colonise les milieux anthropisés, bords de route, voies ferrées, etc.

LINDERIE FAUSSE GRATIOLE
Lindera sp.

Plante annuelle à feuilles opposées et dentées.
Tige carnée et fleur rose lilas.
Dissemination par graine uniquement.
Colonise les grèves, étangs, rivières et vases exondées.

GRIFTE DE SORTIERE
Capitulum

Plante grasse rampante.
Feuille charnue à section triangulaire.
Fleur jaune ou rose.
Multiplication par graminées et fragmentation de stolons.
Forme des tapis denses en milieu littoral.
Colonise les grèves, étangs, rivières et rocallies.

COTULE PIED DE CORBEAU
Cotula coronopifolia

Plante vivace de 10-20 cm.
Feuilles lancéolées et lobées.
Fleur jaune en capitule.
Dissemination par graminées.
Colonie les zones humides saboteuses ou vaseuses, du littoral à l'intérieur des terres.

MYRIOPHYLLE DU BRÉSIL
Myriophyllum aquaticum

Plantes amphibies éracinées à feuilles en forme de plume, insérées par 4 ou 6.
Bouturage par fragments de tige.
Création d'habitats denses dans les canaux et étangs.
Croissance rapide et capacité de propagation forte.

RENUEE A ASIATIQUES
Renouée asiatique

Plante vivace haute de 1,4-5 m.
Grandes feuilles entières, cordées ou triangulaires.
Tige creuse, rhizomes puissants.
Rhizomes ou de tiges.
Reproduction par fragments de graminées pressés.
Forme des graminées et continue en bord de rivière et milieux anthropisés.

ARBRE À PAPILONS
Robinia pseudoacacia

Arbre pouvant atteindre 25 m.
Feuilles opposées, lancéolées et légèrement dentées.
Fleurs en grappe pendante.
Graines disséminées par le vent, l'eau et l'homme.
Colonise les milieux anthropisés.
Souvent plantée dans les parcs et jardins.

ALANTHE
Althaea officinalis

Arbre pouvant atteindre 4 m.
Pieds mâles et femelles distincts.
Longues feuilles ovales et dentées.
Fleurs en grappe de 6-12 parues de folioles variées.
Reproduction par graminées et dragage.
Spécialiste sur les milieux anthropisés, rivières et fossés.
Parfois plantée.

SENEÇON EN ARBRE
Senecio nemorosus

Arbre pouvant atteindre 4 m.
Pieds mâles et femelles distincts.
Feuilles alternes, plus ou moins dentées.
Fruits noirs en grappe.
Fermeture des milieux à l'aide de graminées.
Colonise les grèves, étangs, rivières et rocallies.

RAISIN D'AMERIQUE
Vitis vulpina

Plante vivace pouvant atteindre 2 m de haut.
Feuilles lancéolées et tige rugueuse en tête.
Fruits noirs en grappe.
Dissemination par graine.
Colonise les bords de route, champs, etc.

HERBE DE LA PAMPA
Cenchrus ciliaris

Plante vivace de 0,4 m de haut à bords occupants.
Feuilles linéaires retombantes.
Grandes têtes florales blanches.
Production de nombreuses graminées disséminées par le vent, les terres infestées.
Affecte les milieux littoraux, les terrains vagues.
Nombreuses variétés créées pour les parcs et jardins.

ASTERS AMERICAINS
Aster americanus

Plante de 0,3 à 1,2m de haut.
Fleurs blanches, roses ou lilas.
Nombreuses variétés / hybrides.
Reproduction par graines et stolons.
Apprécie les milieux frais, les bords de cours d'eau, fossés, etc.

RENUEE A ASIATIQUES
Renouée asiatique

Plante vivace haute de 1,4-5 m.
Grandes feuilles entières, cordées ou triangulaires.
Tige creuse, rhizomes puissants.
Rhizomes ou de tiges.
Reproduction par fragments de graminées pressés.
Forme des graminées et continue en bord de rivière et milieux anthropisés.

ARBRE À PAPILONS
Robinia pseudoacacia

Arbre pouvant atteindre 25 m.
Feuilles opposées, lancéolées et légèrement dentées.
Fleurs en grappe pendante.
Graines disséminées par le vent, l'eau et l'homme.
Colonise les milieux anthropisés.
Souvent plantée dans les parcs et jardins.

ALANTHE
Althaea officinalis

Arbre pouvant atteindre 4 m.
Pieds mâles et femelles distincts.
Longues feuilles ovales et dentées.
Fleurs en grappe de 6-12 parues de folioles variées.
Reproduction par graminées et dragage.
Spécialiste sur les milieux anthropisés, rivières et fossés.
Parfois plantée.

SENEÇON EN ARBRE
Senecio nemorosus

Arbre pouvant atteindre 4 m.
Pieds mâles et femelles distincts.
Feuilles alternes, plus ou moins dentées.
Fruits noirs en grappe.
Fermeture des milieux à l'aide de graminées.
Colonise les grèves, étangs, rivières et rocallies.

RAISIN D'AMERIQUE
Vitis vulpina

Plante vivace pouvant atteindre 2 m de haut.
Feuilles lancéolées et tige rugueuse en tête.
Fruits noirs en grappe.
Dissemination par graine.
Colonise les bords de route, champs, etc.

HERBE DE LA PAMPA
Cenchrus ciliaris

Plante vivace de 0,4 m de haut à bords occupants.
Feuilles linéaires retombantes.
Grandes têtes florales blanches.
Production de nombreuses graminées disséminées par le vent, les terres infestées.
Affecte les milieux littoraux, les terrains vagues.
Nombreuses variétés créées pour les parcs et jardins.

CLAYTONIE PERFOLEE
Claytonia perfoliata

Plante annuelle de 20 à 40 cm.
Fleurs blanches à 5 pétales.
Reproduction par graines.
Se développe sur différents types de sols.
Invasif à la fois.

RENUEE A ASIATIQUES
Renouée asiatique

Plante vivace haute de 1,4-5 m.
Grandes feuilles entières, cordées ou triangulaires.
Tige creuse, rhizomes puissants.
Rhizomes ou de tiges.
Reproduction par fragments de graminées pressés.
Forme des graminées et continue en bord de rivière et milieux anthropisés.

ARBRE À PAPILONS
Robinia pseudoacacia

Arbre pouvant atteindre 25 m.
Feuilles opposées, lancéolées et légèrement dentées.
Fleurs en grappe pendante.
Graines disséminées par le vent, l'eau et l'homme.
Colonise les milieux anthropisés.
Souvent plantée dans les parcs et jardins.

ALANTHE
Althaea officinalis

Arbre pouvant atteindre 4 m.
Pieds mâles et femelles distincts.
Longues feuilles ovales et dentées.
Fleurs en grappe de 6-12 parues de folioles variées.
Reproduction par graminées et dragage.
Spécialiste sur les milieux anthropisés, rivières et fossés.
Parfois plantée.

SENEÇON EN ARBRE
Senecio nemorosus

Arbre pouvant atteindre 4 m.
Pieds mâles et femelles distincts.
Feuilles alternes, plus ou moins dentées.
Fruits noirs en grappe.
Fermeture des milieux à l'aide de graminées.
Colonise les grèves, étangs, rivières et rocallies.

RAISIN D'AMERIQUE
Vitis vulpina

Plante vivace pouvant atteindre 2 m de haut.
Feuilles lancéolées et tige rugueuse en tête.
Fruits noirs en grappe.
Dissemination par graine.
Colonise les bords de route, champs, etc.

HERBE DE LA PAMPA
Cenchrus ciliaris

Plante vivace de 0,4 m de haut à bords occupants.
Feuilles linéaires retombantes.
Grandes têtes florales blanches.
Production de nombreuses graminées disséminées par le vent, les terres infestées.
Affecte les milieux littoraux, les terrains vagues.
Nombreuses variétés créées pour les parcs et jardins.

MYRIOPHYLLE DU BRÉSIL
Myriophyllum aquaticum

Plantes amphibies éracinées à feuilles en forme de plume, insérées par 4 ou 6.
Bouturage par fragments de tige.
Création d'habitats denses dans les canaux et étangs.
Croissance rapide et capacité de propagation forte.

RENUEE A ASIATIQUES
Renouée asiatique

Plante vivace haute de 1,4-5 m.
Grandes feuilles entières, cordées ou triangulaires.
Tige creuse, rhizomes puissants.
Rhizomes ou de tiges.
Reproduction par fragments de graminées pressés.
Forme des graminées et continue en bord de rivière et milieux anthropisés.

ARBRE À PAPILONS
Robinia pseudoacacia

Arbre pouvant atteindre 25 m.
Feuilles opposées, lancéolées et légèrement dentées.
Fleurs en grappe pendante.
Graines disséminées par le vent, l'eau et l'homme.
Colonise les milieux anthropisés.
Souvent plantée dans les parcs et jardins.

ALANTHE
Althaea officinalis

Arbre pouvant atteindre 4 m.
Pieds mâles et femelles distincts.
Longues feuilles ovales et dentées.
Fleurs en grappe de 6-12 parues de folioles variées.
Reproduction par graminées et dragage.
Spécialiste sur les milieux anthropisés, rivières et fossés.
Parfois plantée.

SENEÇON EN ARBRE
Senecio nemorosus

Arbre pouvant atteindre 4 m.
Pieds mâles et femelles distincts.
Feuilles alternes, plus ou moins dentées.
Fruits noirs en grappe.
Fermeture des milieux à l'aide de graminées.
Colonise les grèves, étangs, rivières et rocallies.

RAISIN D'AMERIQUE
Vitis vulpina

Plante vivace pouvant atteindre 2 m de haut.
Feuilles lancéolées et tige rugueuse en tête.
Fruits noirs en grappe.
Dissemination par graine.
Colonise les bords de route, champs, etc.

HERBE DE LA PAMPA
Cenchrus ciliaris

Plante vivace de 0,4 m de haut à bords occupants.
Feuilles linéaires retombantes.
Grandes têtes florales blanches.
Production de nombreuses graminées disséminées par le vent, les terres infestées.
Affecte les milieux littoraux, les terrains vagues.
Nombreuses variétés créées pour les parcs et jardins.

ASTERS AMERICAINS
Aster americanus

Plante de 0,3 à 1,2m de haut.
Fleurs blanches, roses ou lilas.
Nombreuses variétés / hybrides.
Reproduction par graines et stolons.
Apprécie les milieux frais, les bords de cours d'eau, fossés, etc.

RENUEE A ASIATIQUES
Renouée asiatique

Plante vivace haute de 1,4-5 m.
Grandes feuilles entières, cordées ou triangulaires.
Tige creuse, rhizomes puissants.
Rhizomes ou de tiges.
Reproduction par fragments de graminées pressés.
Forme des graminées et continue en bord de rivière et milieux anthropisés.

ARBRE À PAPILONS
Robinia pseudoacacia

Arbre pouvant atteindre 25 m.
Feuilles opposées, lancéolées et légèrement dentées.
Fleurs en grappe pendante.
Graines disséminées par le vent, l'eau et l'homme.
Colonise les milieux anthropisés.
Souvent plantée dans les parcs et jardins.

ALANTHE
Althaea officinalis

Arbre pouvant atteindre 4 m.
Pieds mâles et femelles distincts.
Longues feuilles ovales et dentées.
Fleurs en grappe de 6-12 parues de folioles variées.
Reproduction par graminées et dragage.
Spécialiste sur les milieux anthropisés, rivières et fossés.
Parfois plantée.

SENEÇON EN ARBRE
Senecio nemorosus

Arbre pouvant atteindre 4 m.
Pieds mâles et femelles distincts.
Feuilles alternes, plus ou moins dentées.
Fruits noirs en grappe.
Fermeture des milieux à l'aide de graminées.
Colonise les grèves, étangs, rivières et rocallies.

RAISIN D'AMERIQUE
Vitis vulpina

Plante vivace pouvant atteindre 2 m de haut.
Feuilles lancéolées et tige rugueuse en tête.
Fruits noirs en grappe.
Dissemination par graine.
Colonise les bords de route, champs, etc.

HERBE DE LA PAMPA
Cenchrus ciliaris

Plante vivace de 0,4 m de haut à bords occupants.
Feuilles linéaires retombantes.
Grandes têtes florales blanches.
Production de nombreuses graminées disséminées par le vent, les terres infestées.
Affecte les milieux littoraux, les terrains vagues.
Nombreuses variétés créées pour les parcs et jardins.

MYRIOPHYLLE DU BRÉSIL
Myriophyllum aquaticum

Plantes amphibies éracinées à feuilles en forme de plume, insérées par 4 ou 6.
Bouturage par fragments de tige.
Création d'habitats denses dans les canaux et étangs.
Croissance rapide et capacité de propagation forte.

RENUEE A ASIATIQUES
Renouée asiatique

Plante vivace haute de 1,4-5 m.
Grandes feuilles entières, cordées ou triangulaires.
Tige creuse, rhizomes puissants.
Rhizomes ou de tiges.
Reproduction par fragments de graminées pressés.
Forme des graminées et continue en bord de rivière et milieux anthropisés.

ARBRE À PAPILONS
Robinia pseudoacacia

Arbre pouvant atteindre 25 m.
Feuilles opposées, lancéolées et légèrement dentées.
Fleurs en grappe pendante.
Graines disséminées par le vent, l'eau et l'homme.
Colonise les milieux anthropisés.
Souvent plantée dans les parcs et jardins.

ALANTHE
Althaea officinalis

Arbre pouvant atteindre 4 m.
Pieds mâles et femelles distincts.
Longues feuilles ovales et dentées.
Fleurs en grappe de 6-12 parues de folioles variées.
Reproduction par graminées et dragage.
Spécialiste sur les milieux anthropisés, rivières et fossés.
Parfois plantée.

SENEÇON EN ARBRE
Senecio nemorosus

Arbre pouvant atteindre 4 m.
Pieds mâles et femelles distincts.
Feuilles alternes, plus ou moins dentées.
Fruits noirs en grappe.
Fermeture des milieux à l'aide de graminées.
Colonise les grèves, étangs, rivières et rocallies.

RAISIN D'AMERIQUE
Vitis vulpina

Plante vivace pouvant atteindre 2 m de haut.
Feuilles lancéolées et tige rugueuse en tête.
Fruits noirs en grappe.
Dissemination par graine.
Colonise les bords de route, champs, etc.

HERBE DE LA PAMPA
Cenchrus ciliaris

Plante vivace de 0,4 m de haut à bords occupants.
Feuilles linéaires retombantes.
Grandes têtes florales blanches.
Production de nombreuses graminées disséminées par le vent, les terres infestées.
Affecte les milieux littoraux, les terrains vagues.
Nombreuses variétés créées pour les parcs et jardins.



Les espèces végétales invasives du bassin versant de la Vilaine



S'engager ensemble pour mieux lutter

Les espèces invasives (espèces exotiques envahissantes), par leur développement excessif et leur propagation rapide, impactent directement ou indirectement les espèces locales et les milieux, qu'ils soient naturels ou anthropisés. Pour certaines espèces, les effets négatifs sont aussi avérés sur les activités humaines et même la santé. Cette problématique est donc l'affaire de tous – collectivités publiques, acteurs privés et monde associatif – et nécessite un travail partenarial pour avancer efficacement sur un territoire aussi vaste que le bassin de la Vilaine.

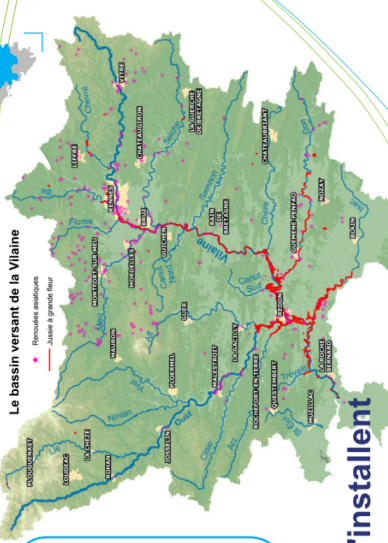
Aussi, il faut partager au mieux nos connaissances pour savoir reconnaître les principales espèces, mais aussi les espèces émergentes, et participer activement et de manière complémentaire à l'effort d'inventaire. L'information, la sensibilisation et la formation, facilitent la compréhension et permettent de prévenir et anticiper au mieux de nouvelles colonisations, tout aussi primordiales, la non utilisation et la non dispersion des espèces invasives participent à ralentir la progression des invasives présentes et limitent l'installation de nouvelles espèces.

En terme de lutte, les interventions précoces et rapides sont privilégiées car elles permettent les actions les plus pertinentes, gages de réussite et de maîtrise des coûts. Mais avant d'agir, il est important de réaliser un bon diagnostic, en se posant les bonnes questions. Pour cela l'EPTB Vilaine assure une assistance technique sur cette thématique, s'appuyant selon les besoins sur les réseaux d'acteurs du bassin Loire-Bretagne et des Pays de la Loire.

Ainsi, c'est en travaillant ensemble, de manière partenariale et en complémentarité sur nos territoires et les différents milieux, que nous pourrions obtenir les meilleurs résultats.



Des espèces déjà bien présentes



Certaines espèces invasives sont bien connues et largement distribuées à l'échelle du bassin de la Vilaine. Ainsi, depuis près de 30 ans, la Jusie (Ludwigia grandiflora) s'est propagée sur le bassin. Elle est actuellement présente sur la Vilaine, l'aval de l'Oust, et les rivières du Don et de l'Isac. On la retrouve aussi sur les zones humides des marais de Redon et sur divers plans d'eau répartis sur le territoire.

Les renouées asiatiques (Rynchospora sp.) sont elles aussi répandues sur le territoire du SAGE. On les trouve souvent en bord de cours d'eau et bord de route, mais également en zone urbaine où les remaniements de terre facilitent sa dispersion. Pour ces espèces, il faut contenir leur dispersion et, localement, agir pour réduire leurs impacts.

Des espèces émergentes qui s'installent

D'autres espèces invasives sont arrivées plus récemment sur le bassin de la Vilaine : on peut citer notamment l'Hydrocotyle fausse renouée (Hydrocotyle ranunculoides) et la Crassule de Helms (Crassula helmsii) que l'on ne trouve pour le moment qu'en quelques rares localités. Sur ces espèces, des actions de gestion sont indispensables pour réduire les risques de propagation ou tenter l'éradication. Par son réseau de cours d'eau important (plus de 12 000 km) et les connexions aux bassins de l'Erdre au sud, du Blavet à l'Ouest, et de la Rance au Nord, le bassin de la Vilaine peut être considéré comme un territoire propice à l'installation d'espèces invasives. A cela, s'ajoute les axes de transport routier et ferroviaire et les agglomérations qui offrent des possibilités de propagations aux nouvelles espèces.

Une veille active doit donc s'organiser pour tenter de freiner l'arrivée de nouvelles espèces et éviter les impacts sur la biodiversité et les usages.

Ce que dit le SAGE Vilaine



Le SAGE Vilaine est le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de la Vilaine. C'est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau : il définit des objectifs et des mesures de gestion adaptés aux enjeux locaux.

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LES CONNAISSANCES

Disposition 136 : Mettre à jour les inventaires des espèces invasives avérées. Les espèces classées en priorité 1 sont inventoriées préférentiellement.

Disposition 137 : Assurer une veille scientifique et technique sur les espèces invasives. LEPTB Vilaine est en charge d'une veille scientifique et technique sur les espèces invasives et les moyens de gestion.

ORIENTATION 2 : LUTTER CONTRE LES ESPÈCES INVASIVES

Disposition 138 : Respecter des règles d'action communes

L'intervention précoce, et rapide après détection, permet souvent les actions les plus efficaces et les moins coûteuses.

Disposition 139 : Organiser la lutte autour des structures et territoires adaptés

Les actions de lutte peuvent être assurées par divers organismes, publics, privés ou associatifs. Il s'agit de trouver la bonne complémentarité entre les porteurs de programme de bassin et les autres gestionnaires.

Disposition 140 : Intégrer le risque liés aux espèces invasives dans la gestion des milieux aquatiques

Les espèces invasives sont prises en compte dans les réflexions menées sur les autres thématiques (cours d'eau, plan d'eau, TVB).

Disposition 141 : Respecter des règles d'action communes

L'utilisation des espèces mentionnées dans l'annexe 9 (voir liste ci-dessous) est à proscrire. La CLE préconise aux collectivités :

- d'annexer à leur PLU(i) cette liste des espèces invasives (...), à éviter pour la réalisation des espaces verts et jardins (...).
- de prendre en compte cette liste dans leurs pratiques, (...), leurs marchés publics de plantation, fleurissement et aménagement.
- de porter une attention particulière aux apports de remblais et de terres susceptibles de colporter des espèces invasives.

Disposition 142 : Apposer une assistance technique aux structures gestionnaires

LEPTB Vilaine apporte son assistance aux maîtres d'ouvrages concernés afin de les aider dans leur gestion des espèces invasives.

Liste des espèces invasives du SAGE Vilaine

Priorité	Type de végétation	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce	Type de végétation	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filiculoides	Azolle fusante/fougine	Hydrophyte flottante	Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse renouée
	Hydrophyte immergée	Egeria densa	Egérie à épis serrés	Herbacée annuelle	Lythrum salicaria	Lythreum rose
		Laguncularia major	Grand lagunculon		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires
	Amphibie vivace	Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse renouée	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires
		Ludwigia grandiflora	Jusie à grande fleur		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires
	Herbacée annuelle	Lobelia spicata	Lobelia à épis serrés	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires
		Antirrhinum arvensis	Antirrhine à feuilles d'arabes		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires
	Herbacée pluriannuelle	Impatiens noli-tangere	Balastrine de Balfour	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires
		Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires
	Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires
Impatiens glandulifera		Balastrine de Himalaya	Veronica persica		Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya	Herbacée vivace	Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	
	Impatiens glandulifera	Balastrine de Himalaya		Veronica persica	Vergerette de Buena Aires	



De plus, il est rappelé l'article L.411-5 du Code de l'Environnement qui stipule que :

« I. - Est interdite l'introduction dans le milieu naturel, qu'elle soit volontaire, par négligence ou par imprudence, susceptible de porter préjudice aux milieux naturels, aux usages qui leur sont associés ou à la faune et à la flore sauvages :

1° De tout spécimen d'espèces animales à la fois non indigènes au territoire d'introduction et non domestiques, dont la liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de la protection de la nature et du ministre chargé de l'agriculture ou, lorsqu'il s'agit d'espèces marines, du ministre chargé des pêches maritimes. Dans la collectivité de Corse, dans les mêmes conditions, la liste de tous les spécimens interdits d'espèces animales à la fois non indigènes au territoire de la Corse et non domestiques est fixée par le président du conseil exécutif, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel. Cette liste comprend nécessairement les espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union, déterminées par la Commission européenne en application de l'article 4 du règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes. Des spécimens pouvant être vecteurs de dangers sanitaires au sens de l'article L. 201-1 du code rural et de la pêche maritime ou des macro-organismes utiles aux végétaux au sens de l'article L. 258-1 du même code ne peuvent être inscrits sur cette liste qu'après avis conforme du ministre chargé de l'agriculture ;

2° De tout spécimen d'espèces végétales à la fois non indigènes au territoire d'introduction et non cultivées, dont la liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de la protection de la nature et du ministre chargé de l'agriculture ou, lorsqu'il s'agit d'espèces marines, du ministre chargé des pêches maritimes. Dans la collectivité de Corse, dans les mêmes conditions, la liste de tous les spécimens interdits d'espèces végétales à la fois non indigènes au territoire de la Corse et non cultivées est fixée par le président du conseil exécutif, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel. Cette liste comprend nécessairement les espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union, déterminées par la Commission européenne en application de l'article 4 du règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes. Des spécimens pouvant être vecteurs de dangers sanitaires au sens de l'article L. 201-1 du même code ne peuvent être inscrits sur cette liste qu'après avis conforme du ministre chargé de l'agriculture.

II.- Toutefois, l'introduction dans le milieu naturel de spécimens de telles espèces peut être autorisée par l'autorité administrative ou, dans la collectivité de Corse, par le président du conseil exécutif pour des motifs d'intérêt général et après évaluation des conséquences de cette introduction. »



Annexe 3 : Liste des entités archéologiques

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2014 : 0A.164;0A.281à284;0A.345; 0A.431;0A.434;0A.451;0A.478; 0A.628;0A.632;0A.639à641; 0B.14;0B.603;0B.716; 0D.1045;0D.1105;0D.1198; 0D.1201;0D.547	10347 / 35 338 0001 / TORCE / EGLISE SAINT-MEDARD / LE BOURG / église / cimetière / Moyen-âge - Période récente 11130 / 35 338 0002 / TORCE / LA MOTTE / LE BOURG / motte castrale / cimetière / Moyen-âge
2	1	2014 : 0C.176;0C.664	12160 / 35 338 0004 / TORCE / LE GRAND MAIMBIER / LE GRAND MAIMBIER / exploitation agricole / Age du fer
3	1	2014 : 0B.112-113; 0B.593;0B.861à866	19472 / 35 338 0007 / TORCE / VASSE / VASSE / parcellaire / habitat / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique
4	1	2014 : 0B.133;0B.384;0B.408;0B.615; 0B.616	19473 / 35 338 0008 / TORCE / LA GRANDE MACONNAIS / LA GRANDE MACONNAIS / habitat / chemin / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique
5	1	2014 : 0C.57;0C.75;0C.76;0C.77; 0C.79	19475 / 35 338 0010 / TORCE / MAUZE / MAUZE / habitat / atelier de terre cuite architecturale / Haut-empire
6	1	2014 : ZC.3-4;ZC.6;ZC.9	919908 / 35 338 0012 / TORCE / LE MESNIL / LE MESNIL / parcellaire / chemin / Moyen-âge
7	1	2014 : 0A.109;0A.119;0A.363;0A.365à367; 0A.369à373;0A.378-379; 0A.400;0A.430;0A.457;0A.49; 0A.51;0A.520;0A.527; 0A.541-542;0A.544; 0A.549;0A.55-56; 0A.587-588; 0A.62à626;0A.67; 0A.69-70;0A.87; 0A.93;0D.1011; 0D.1014-1015; 0D.1022;0D.1054; 0D.1107; 0D.1206;0D.1211; 0D.1217; 0D.1318-1319; 0D.1326;0D.1346-1347; 0D.1352;0D.1354; 0D.1365à1370; 0D.1467-1468; 0D.291à293; 0D.326;0D.328; 0D.390à392; 0D.396-397; 0D.399-400; 0D.410;0D.412; 0D.415;0D.424; 0D.426-427; 0D.479-480; 0D.509;0D.511; 0D.513;0D.689-690; 0D.702;0D.728; 0D.898;0D.922; 0D.964-965; ZA.11-12; ZB.1-2; ZB.22; ZB.38-39; ZB.4; ZC.152; ZC.223; ZC.40à42; ZC.45; ZC.83; ZC.93	21710 / 35 338 0016 / TORCE / VOIE RENNES/LE MANS / section unique du Haut-Rampon à l'Ancienne / route / Age du fer - Période récente



8	1	2014 : 0C.154;0C.159;0C.161	23439 / 35 338 0019 / TORCE / MANOIR DU GRAND MAINBIER OU MESBIER / LE GRAND MAINBIERS / manoir / Moyen-âge - Période récente
9	1	2014 : 0B.383;0B.576-577;0B.689;0B.691-692;0B.77	23438 / 35 338 0018 / TORCE / MANOIR DES TESNIERES / LA HAUTE TESNIERE / manoir / Moyen-âge

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

Localisation des entités archéologiques

Echelle : 1/20000e

Légende

- Zone archéologique
(Cf. liste des entités archéologiques -
Source : Service régional de l'archéologie)



Annexe 4 : Liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et / ou N

Les fiches ci-après présentent les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'Urbanisme.

Localisation	Nombre de bâtiments concernés
Lieu-dit « Tesnière »	1
Lieu-dit « La Croix Huet »	1
Lieu-dit « La Grande Chaussée »	1
Lieu-dit « La Haute Tesnière »	1
Lieu-dit « La Noyère »	1
Lieu-dit « La Petite Haye »	4
Lieu-dit « La Petite Valtais »	1
Lieu-dit « La Rimbouillère »	1
Lieu-dit « Les Vaux »	2
Lieu-dit « La Racinais »	1



Annexe 5 : Liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Localisation	Type de patrimoine
CHAPELLE SAINT-ROCH	CHAPELLE
RUE DE LA CHAPELLE SAINT-ROCH – CALVAIRE	CALVAIRE
EGLISE	EGLISE
LIEU-DIT « LA CHEVALERIE »	CALVAIRE
LIEU-DIT « LA FAVRIE »	CALVAIRE
LIEU-DIT « ROUTE DE CORNILLE »	CALVAIRE
LIEU-DIT « LE GRAND MIMBIER »	CALVAIRE
LIEU-DIT « LE MAUZE »	CALVAIRE
LIEU-DIT « LE MENIL »	CALVAIRE
LIEU-DIT « LE PARIS »	CALVAIRE
LIEU-DIT « LA PORTERIE DES TESNIERES »	BATISSE
LIEU-DIT « LES RUES »	CALVAIRE
LIEU-DIT « LA GRANDE MASSONNAIS »	CALVAIRE
LIEU-DIT « LES TESNIERES »	BATISSE
LIEU-DIT « CHATEAU DES TESNIERES »	CHATEAU
LIEU-DIT « LE GRAND MIMBIER »	BATISSE



Annexe 6 : Application des règles d'urbanisme du schéma routier du département d'Ille-et- Vilaine

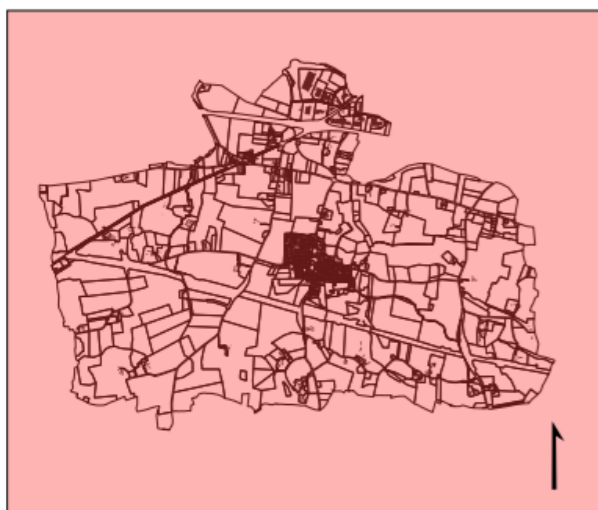
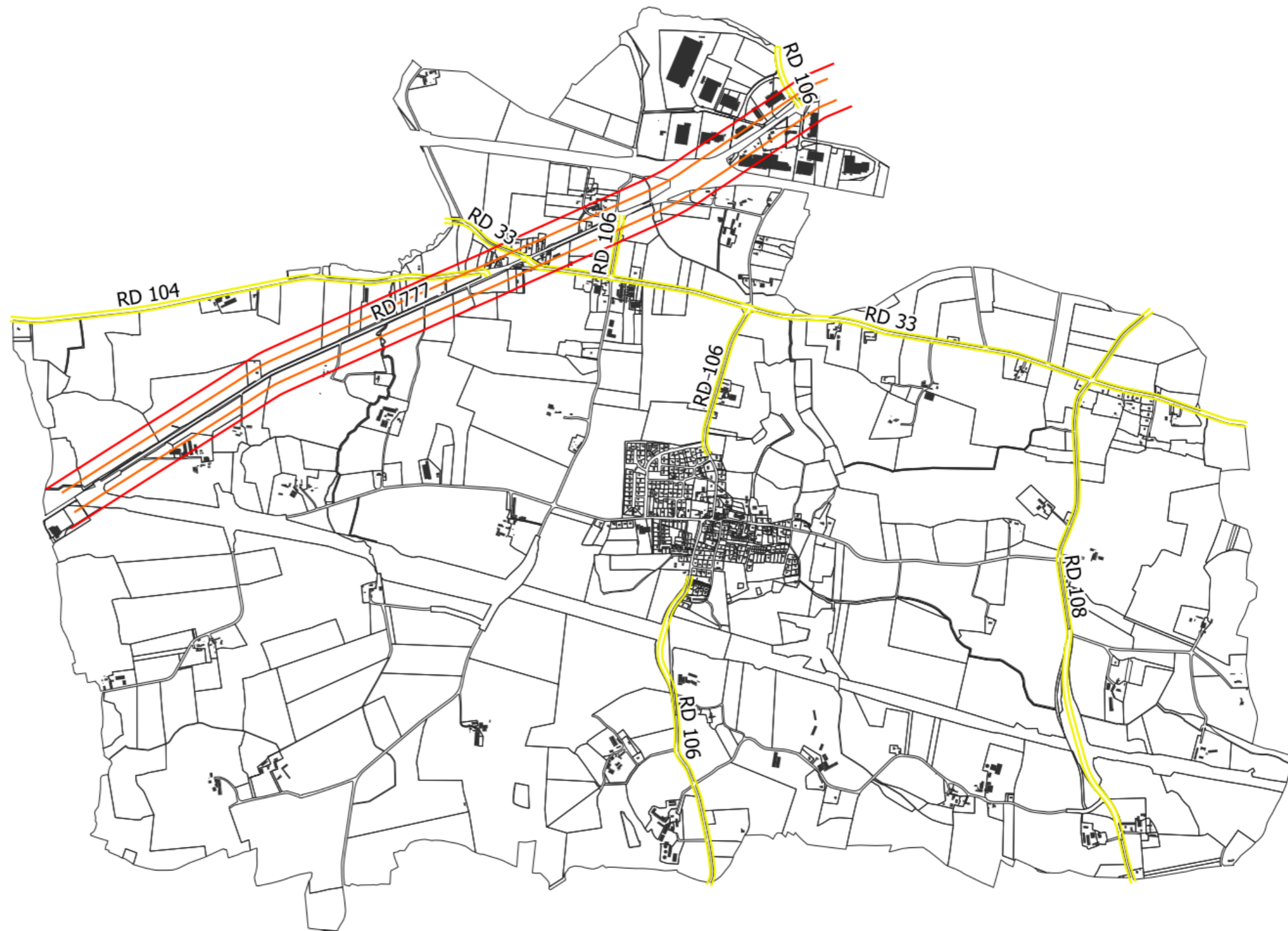
Marges de recul par rapport aux routes départementales

Echelle : 1/20000e

Légende :

Marges de recul :

- 100m (RD 777)
- 50m (RD 777)
- 10m (RD 33, RD 104, RD 106, RD 108)





GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr – contact@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou



Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études ENVOLIS et l'ATELIER ERSILIE