



Département de Loire-Atlantique Communes de Château-Thébaud

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	20.05.2021	27.06.2024	27.03.2025

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5.1

MARS 2025



SOMMAIRE

1	MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT & ARTICULATION AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU	5
2	DISPOSITIONS GENERALES DU PLU	6
2.1	CHAMP D'APPLICATION DU PLU	6
2.2	LES DIFFERENTES ZONES DU PLU	6
2.3	LA NOTION DE « CONSTRUCTION » AU SENS DU CODE DE L'URBANISME	8
2.4	PRESRIPTIONS GRAPHIQUES ET REGLES ASSOCIEES	9
2.4.1	<i>Les mesures de préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue</i>	9
2.4.1.1	Espaces boisés et arbres identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés)	9
2.4.1.2	Haies, arbres, alignements d'arbres et boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	9
2.4.1.3	Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	10
2.4.1.4	Cours d'eau identifiés au titre des articles L151-23 et R151-43 5° du Code de l'Urbanisme	11
2.4.1.5	Mares identifiées au titre des articles L151-23 et R151-43 5° du Code de l'Urbanisme	11
2.4.2	<i>Les mesures de préservation de l'identité locale et des paysages</i>	11
2.4.2.1	Ensembles bâtis, bâtiments et édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	11
2.4.2.2	Jardins identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	12
2.4.3	<i>Les mesures d'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire</i>	12
2.4.3.1	Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme	12
2.4.3.2	Changement de destination identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme	12
2.4.3.3	Linéaires de préservation de la diversité commerciale identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme	13
2.4.3.4	Liaisons douces identifiées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme	13
2.4.3.5	Emplacements réservés	13
2.4.3.6	Trame « AOC »	14
2.4.3.7	Règles graphiques d'implantation	14
2.4.3.8	Classement des infrastructures sonores	14
2.5	DISPOSITIONS GENERIQUES EN MATIERE D'APPLICATION DES REGLES DE CONSTRUCTION, DE RECONSTRUCTION, DE DEMOLITION	15
2.5.1	<i>Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division</i>	15
2.5.2	<i>Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre</i>	15
2.5.3	<i>Permis de démolir</i>	15
2.6	ADAPTATIONS MINEURES	16
2.6.1.1	Reconstruction de bâtiments détruits ou endommages a la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an	16
2.6.1.2	Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées	16
2.6.1.3	travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur	16
2.7	AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS	16
3	DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	17
3.1	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	17
3.1.1	<i>Principes généraux</i>	17
3.1.2	<i>Façades</i>	17
3.1.3	<i>Toitures</i>	17
3.1.3.1	Conditions générales	17
3.1.3.2	Conditions détaillées	17
3.1.4	<i>Clôtures</i>	19
3.1.4.1	Edification des clôtures	19
3.1.4.2	Conditions générales	19
3.1.4.3	Conditions détaillées	19
3.1.4.4	Dispositions particulières	20

3.2	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	21
3.2.1	<i>Réalisation de surfaces non imperméabilisées.....</i>	<i>21</i>
3.2.2	<i>Réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	<i>21</i>
3.2.3	<i>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....</i>	<i>21</i>
3.3	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	22
3.3.1	<i>Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation</i>	<i>22</i>
3.3.1.1	<i>Modalités de calcul.....</i>	<i>22</i>
3.3.1.2	<i>Modalités de réalisation.....</i>	<i>23</i>
3.3.2	<i>Stationnement des véhicules</i>	<i>23</i>
3.3.2.1	<i>Règles qualitatives</i>	<i>23</i>
3.3.2.2	<i>Règles quantitatives</i>	<i>23</i>
3.3.3	<i>Stationnement des vélos</i>	<i>24</i>
3.4	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	26
3.4.1	<i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>	<i>26</i>
3.4.1.1	<i>Desserte</i>	<i>26</i>
3.4.1.2	<i>Accès</i>	<i>26</i>
3.4.1.3	<i>Voies nouvelles</i>	<i>26</i>
3.4.2	<i>Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets</i>	<i>26</i>
3.5	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX	27
3.5.1	<i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....</i>	<i>27</i>
3.5.1.1	<i>Eau potable</i>	<i>27</i>
3.5.1.2	<i>Electricité</i>	<i>27</i>
3.5.1.3	<i>Assainissement</i>	<i>27</i>
3.5.2	<i>Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</i>	<i>28</i>
3.5.3	<i>Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....</i>	<i>28</i>
4	DISPOSITIONS SPECIFIQUES	29
4.1	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET TYPES D'ACTIVITES	29
4.1.1	<i>affectations, usages des sols et types d'activités</i>	<i>29</i>
4.1.2	<i>Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>30</i>
4.1.2.1	<i>Destinations et sous-destinations en zones U et AU.....</i>	<i>30</i>
4.1.2.2	<i>Destinations et sous-destinations en zones A et N</i>	<i>33</i>
4.2	VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS	36
4.2.1	<i>Volumétries et implantations – le bourg (zone U, secteur U1) ...</i>	<i>36</i>
4.2.1.1	<i>Les règles de constructibilité spécifiques aux équipements.....</i>	<i>36</i>
4.2.1.2	<i>Les règles spécifiques applicables aux constructions à destination d'habitation et aux autres constructions autorisées.....</i>	<i>36</i>
4.2.2	<i>Volumétries et implantations – les zones d'activités (zone Ue) ..</i>	<i>38</i>
4.2.3	<i>Volumétries et implantations – l'espace rural (zones A et N)</i>	<i>38</i>
4.2.3.1	<i>Les règles de constructibilité applicables à toutes les constructions</i>	<i>38</i>
4.2.3.2	<i>Les règles de constructibilité spécifiques à l'activité agricole</i>	<i>38</i>
4.2.3.3	<i>Les règles de constructibilité spécifiques aux équipements.....</i>	<i>38</i>
4.2.3.4	<i>Les règles de constructibilité spécifiques à l'habitat.....</i>	<i>39</i>
4.2.3.5	<i>Les règles de constructibilité spécifiques aux activités non agricoles en zones A et N (hors habitat).....</i>	<i>40</i>
4.2.4	<i>Dispositions particulières.....</i>	<i>41</i>
4.2.4.1	<i>Dispositions particulières en termes de hauteur maximale</i>	<i>41</i>
4.2.4.2	<i>Dispositions particulières en termes d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives</i>	<i>41</i>
5	LEXIQUE	42

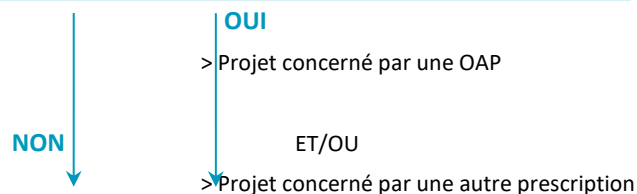
1 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT & ARTICULATION AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

Je regarde...

1 Dans quelle zone se situe mon projet ?

>>> ... le **plan de zonage** (Pièce 6 du PLU),
et je localise dans quelle zone il se situe

2 Sur le plan de zonage, mon projet est-il concerné par une trame spécifique ?



> Projet concerné par une OAP

>>> ... les **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** (Pièce 4 du PLU)

ET/OU

> Projet concerné par une autre prescription

>>> ... les **Dispositions générales** du PLU (chapitre 2)

3 Quelles (autres) règles s'appliquent à mon projet ?

>>> ... les **Dispositions communes** (chapitre 3) et les **Dispositions spécifiques** (chapitre 4)

> Quelle est la vocation de mon projet ? Est-elle autorisée, interdite, ou fait-elle l'objet de conditions particulières ?

>>> ... le **tableau des destinations et sous-destinations**, en lien avec les **plans des destinations et sous-destinations** (chapitre 4, partie 1)

> Comment puis-je implanter mon projet ?

>>> ... les **sections concernant la volumétrie** des constructions et installations (emprise au sol, hauteur, recul, retrait...) (chapitre 4, partie 2)

> Quelles attentions dois-je apporter à l'architecture, au paysage, à l'environnement... dans la conception de mon projet ?

>>> ... les **sections concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et le traitement environnemental et paysager** (chapitre 3, parties 1 et 2)

> Mon projet a-t-il besoin de stationnement ?

>>> ... la **section dédiée** (chapitre 3, partie 3)

> Comment mon projet doit-il être desservi (électricité, eau potable, desserte / voies / accès / assainissement, numérique...)?

>>> ... les **sections dédiées** (chapitre 3, parties 4 et 5)

> Une approche complémentaire est-elle recommandée, pour renforcer la qualité de mon projet ?

>>> ... les **Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques** (Pièce 4 du PLU)

2 DISPOSITIONS GENERALES DU PLU

2.1 CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

2.2 LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

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

Les Zones Urbaines (U)

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

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

- Zones urbaines correspondant au bourg : U (et son secteur U1 non raccordé à l'assainissement collectif).
- Zones urbaines à vocation d'activités : Ue.

Les Zones à Urbaniser (AU)

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

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie

immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AU (ouverte à l'urbanisation).

Les Zones Agricoles (A)

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

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- La zone A sans l'utilisation d'indice (secteur A « strict ») correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles-viticoles, 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. Le secteur A comprend également les écarts habités hors agglomération, à l'exception des principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne.
- Le secteur Ah correspond aux principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne, sans potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains pour l'activité agricole.

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 plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- La zone N sans l'utilisation d'indice (secteur N « strict ») correspond aux espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes, ainsi que des stations d'épuration et des aménagements et réseaux nécessaires pour ces équipements.
- Le secteur Ngv constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), correspondant à un terrain familial des gens du voyage.
- Les secteurs NL correspondent à des secteurs destinés à des équipements scolaires. Ils se divisent en deux sous-secteurs NL1 (La Palcelière, non constitutif d'un STECAL) et NL2 (Le Rafflay, correspondant à un STECAL).
- Le secteur Nr constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), correspondant à un hôtel et un restaurant localisés sur un même site.
- Le secteur Nt correspond à un secteur à vocation touristique, au niveau de Caffino ; il comprend un sous-secteur Nt1 et un sous-secteur Nt2, correspondant à des STECAL.
- Les secteurs Ns correspondent à des secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés (station d'épuration, équipement de traitement...).

2.3 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 », ainsi que toute construction génératrice d'emprise au sol (préaux, carports...). Par conséquent, les règles du PLU posant une règle relative aux constructions s'appliquent à ces éléments.

Patrick Hocreître, confirme cette notion dans une édition intitulée « l'urbanisme et les collectivités territoriales ». La DDTM s'en sert de référence pour l'application des documents d'urbanisme (réponse DDTM/SAD/ADS du 21 mai 2013).

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.

2.4 PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET REGLES ASSOCIEES

2.4.1 LES MESURES DE PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

2.4.1.1 ESPACES BOISES ET ARBRES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME (ESPACES BOISES CLASSES)



◆ Les éléments classés au titre de l'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 1er 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 cas de projet de construction ou de lotissement en limite d'espaces boisés classés, tout projet devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés correspondant à des boisements, repérés sur les documents graphiques du règlement ; aucune règle spécifique de distance n'est fixée par rapport aux espaces boisés classés correspondant à des arbres. En fonction de la configuration des lieux ou du projet, un recul différent pourra être autorisé.

2.4.1.2 HAIES, ARBRES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET BOISEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

----- Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général,
- Motifs agricoles : ouvertures d'accès, extension de bâtiment agricole.

Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

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

En cas de projet de construction ou de lotissement en limite de haie, tout projet devra être conçu de manière à ne pas compromettre la haie. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal est imposé par rapport aux haies repérées sur les documents graphiques du règlement :

- Pour les haies fondamentales : un recul de 5 mètres minimum ;
- Pour les haies principales : un recul de 3 mètres minimum.

En fonction de la configuration des lieux ou du projet, un recul différent pourra être autorisé.


En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé la replantation de plantations d'essences locales :

- Pour les haies fondamentales : en quantité et/ou linéaire multiplié par 2 ;
- Pour les haies principales : en quantité et/ou linéaire équivalent.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue.

2.4.1.3 ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

 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 et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement) :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,

- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o La sécurité des personnes ;
 - o L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - o L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant,
- Les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations liées à des projets, lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionnent la possibilité d'engager une démarche « éviter-réduire-compenser » sur le secteur concerné.

Ces constructions, installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

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

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. 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.


2.4.1.4 COURS D'EAU IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L151-23 ET R151-43 5° DU CODE DE L'URBANISME

Les cours d'eau repérés aux documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 m des rives des cours d'eau.

Les affouillements et exhaussements du sol sont également interdits à proximité des cours d'eaux sauf ceux nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique. Ces travaux sont soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre du code de l'environnement.


2.4.2 LES MESURES DE PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

2.4.2.1 ENSEMBLES BATIS, BATIMENTS ET EDIFICES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sont issus de l'inventaire des cours d'eau d'août 2023 de la DDTM44. Les cours d'eau inventoriés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS.

2.4.1.5 MARES IDENTIFIEES AU TITRE DES ARTICLES L151-23 ET R151-43 5° DU CODE DE L'URBANISME

 Les mares identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les comblements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité, de besoins techniques justifiés ou de travaux de génie écologique.

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. Il peut s'agir d'ensembles patrimoniaux, de bâtiments patrimoniaux, d'éléments de petit patrimoine, de murs.

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.

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 outre, pour les éléments de « petit patrimoine » identifiés (croix, calvaires, puits, four...) :

Les éléments de « petit patrimoine » doivent être préservés.

2.4.3 LES MESURES D'APPUI A LA VITALITE, AUX USAGES ET AUX PROJETS DU TERRITOIRE

2.4.3.1 PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT 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 les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable.

----- En outre, pour les murs identifiés :

Les murs identifiés doivent être préservés.

Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, de manière mesurée et après Déclaration préalable.

2.4.2.2 JARDINS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME



Les secteurs de « jardins à protéger » doivent être préservés.

Seule la construction d'abris de jardins y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois,
- D'une emprise maximum de 20 m² par abri,
- D'un abri maximum par jardin,
- De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.

2.4.3.2 CHANGEMENT DE DESTINATION IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 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. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m²,

- Respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,
- Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Bâtiment non concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique identifié dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du PLU,
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,
- Autres bâtiments d'habitation à proximité.

Une Annexe au règlement écrit présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

Tout changement de destination est soumis à un avis conforme de la CDPENAF en zone agricole, et à un avis conforme de la CDNPS en zone naturelle.

2.4.3.3 LINEAIRES DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

▣▣▣▣ Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

2.4.3.4 LIAISONS DOUCES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

◆◆◆◆ Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

2.4.3.5 EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

2.4.3.6 TRAME « AOC »

La trame AOC reprend les espaces délimités par l'INAO, en-dehors des zones U, des zones AU et du secteur Ah. En zone agricole A, les possibilités de constructions et d'installations sont plus encadrées au sein de cette trame. Les mesures sont détaillées dans le règlement de la zones A (cf. Chapitre 4 – Dispositions spécifiques).

2.4.3.7 REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

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

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

2.4.3.8 CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

La RD137 est concernée par ce classement.

2.5 DISPOSITIONS GENERIQUES EN MATIERE D'APPLICATION DES REGLES DE CONSTRUCTION, DE RECONSTRUCTION, DE DEMOLITION

2.5.1 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, 3^{ème} 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.

2.5.2 RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas 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).

2.5.3 PERMIS DE DEMOLIR

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

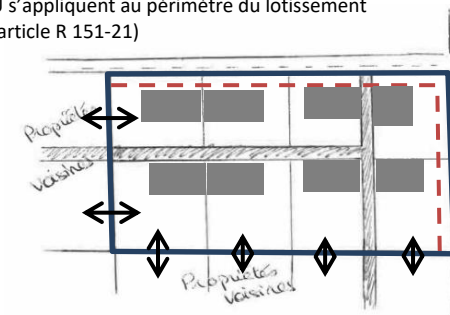
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble du périmètre du territoire communal, conformément à la délibération du Conseil municipal du 16/05/2024. Les ensembles bâtis, bâtiments et édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Exemple avec les dispositions du PLU suivantes :

- - Marge de recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques
- ↔ Retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives
- ▭ Périmètre du lotissement

Les règles du PLU s'appliquent au périmètre du lotissement (application de l'article R 151-21)



2.6 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.

2.6.1.1 RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

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

2.6.1.2 TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

2.6.1.3 TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

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

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

2.7 AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

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, activités et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes y compris les

locaux techniques liés aux aménagements du réseau routier départemental (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.

3 DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

3.1 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1.1 PRINCIPES GENERAUX

Toutes formes architecturales peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, en respectant les principes suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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 (surimposition possible pour les panneaux solaires). Il en va de même pour les systèmes de récupération d'eau.

3.1.2 FAÇADES

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques...) est interdit.

3.1.3 TOITURES

3.1.3.1 CONDITIONS GENERALES

Les toitures devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement. 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.

La toiture des vérandas et des carports ne fait pas l'objet de règle spécifique.

3.1.3.2 CONDITIONS DETAILLEES

Dans le centre historique identifié au plan des hauteurs et des implantations, la toiture des constructions se fera :

- En pente ou en toiture-terrasse en cas de construction dont la hauteur maximale est de 3.5 m à l'égout de toiture ;
- En pente au-delà de cette hauteur.

Sur le reste du territoire communal, la toiture des constructions sera libre (toiture en pente, toiture terrasse, toiture courbe).

Sur l'ensemble du territoire communal, les toitures en pente devront présenter les caractéristiques suivantes : faible pente (30° maximum), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou matériaux d'aspect et de tenue identique. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

3.1.4 CLOTURES

3.1.4.1 EDIFICATION DES CLOTURES

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du 10/12/2007 du Conseil municipal.

3.1.4.2 CONDITIONS GENERALES

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.

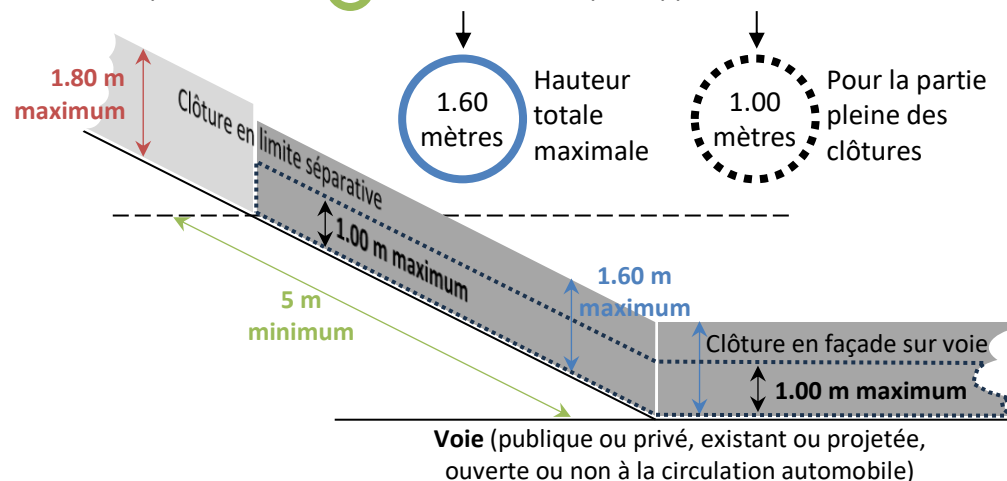
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération. Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, blocs béton, plaques fibrociment...) sont interdits.

3.1.4.3 CONDITIONS DETAILLEES

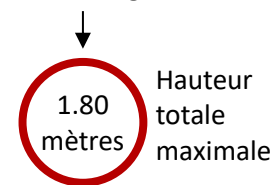
Les clôtures présenteront les caractéristiques suivantes en termes de hauteurs, de typologies et d'intégration.

Hauteurs maximales sur l'ensemble du territoire communal, sauf en zone Ue

Pour les clôtures en façade sur voie, et pour les clôtures en limites séparatives sur une profondeur de 5 mètres minimum par rapport aux voies :



Dans les autres cas de figure :



Exception : les poteaux supportant les portails pourront faire 1.80 m de haut

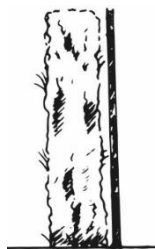
Hauteur maximale en zone Ue

Une hauteur maximale de 2 mètres, en façade sur voie comme en limite séparative.

Typologies possibles (toutes zones)



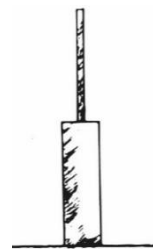
Haie vive d'essences locales...



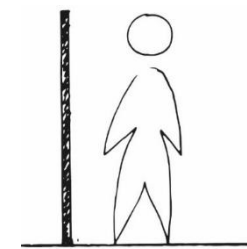
...Eventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.



Clôture pleine, éventuellement doublée d'une végétalisation...



...Eventuellement surmontée d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie, ajouré et/ou végétalisé.



Dispositif à claire-voie ou grille ou grillage, éventuellement doublé d'une végétalisation.

Par exception, en zones A et N :

- De manière générale, seules sont autorisées les clôtures légères ;
- Pour les habitations existantes, les clôtures maçonnées pourront être acceptées dans l'environnement immédiat de l'habitation et en tenant compte de la configuration des lieux et du cadre rural.

Aspects qualitatifs (toutes zones)

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

3.1.4.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 la reconstruction d'un mur existant de hauteur initiale supérieure à 1 m,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies* et emprises* publiques ou privées,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- 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.

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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

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

3.2.1 REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations, hors voiries communes, telles que accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative, seront conçues prioritairement, si l'usage le permet, 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...

3.2.2 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « Plantations recommandées » jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « Liste des espèces interdites » jointe au présent règlement).

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

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

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

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. Chapitre 2 : Dispositions Générales du PLU).

3.2.3 INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

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.

3.3 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

3.3.1 MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

3.3.1.1 MODALITES DE CALCUL

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. 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, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, 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 définit 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 (hors secteur U).

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.

3.3.2 STATIONNEMENT DES VEHICULES

3.3.2.1 REGLES QUALITATIVES

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les places aériennes peuvent être couvertes et non closes (exemple : carport). Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Au-delà de 2 places de stationnement par logement, les espaces de stationnement devront être perméables.

3.3.2.2 REGLES QUANTITATIVES

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

3.3.1.2 MODALITES DE REALISATION

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.

Constructions à destination d'habitation

En centre historique identifié au plan des hauteurs et des implantations

1 place par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination (en aérien ou garage), sauf en cas de création de logement lié à une activité économique autorisée dans la zone.

En zones 1AU

2 places en aérien par logement créé.

1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements.

Sur le reste du territoire communal (secteur périphérique du plan des hauteurs et des implantations, zones A et N)

2 places par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination (sauf logement social : 1 place maximum), dont une place obligatoirement aérienne.

Constructions relevant d'autres destinations

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De la nature des besoins ou de l'activité (clientèle, livraisons de marchandises, stationnement des camions et véhicules utilitaires

- liés à l'activité...);
- Du taux et du rythme de fréquentation ;
 - Des besoins au niveau des salariés ;
 - De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des

logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour complexe cinématographique

Conformément à l'article L. 111-20 du code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

3.3.3 STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un

établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures (ouvrages, installations et équipements) permettant le stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Il en est de même lorsque la personne procède à des travaux sur un parc de plus de 10 places annexe à ces bâtiments, dans les cas prévus à l'article R 113-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de 10 places de stationnement destinées aux travailleurs.

Il peut être dérogé à ces obligations lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos ne peut être inférieur aux seuils minimaux fixés par le code de la construction et de l'habitation et en annexe de l'arrêté relatif à la

sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement, le nombre de places minimum requis doit répondre aux seuils suivants :

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation d'au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

En cas de travaux sur un parc de stationnement existant, les seuils sont inférieurs (se référer en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

Les infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les stationnements pour les constructions à destination d'habitation doivent être réalisés sous la forme de locaux clos.

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la

même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial. Les équipements de stationnement seront implantés prioritairement sur un espace visible depuis l'espace public et/ou la ou les entrée(s) du bâtiment.

3.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.4.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.4.1.1 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.

3.4.1.2 ACCES

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, toute création d'accès* est interdite sur la RD 137. Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant

accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

3.4.1.3 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 (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

Le cas échéant, 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.

3.4.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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 (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

3.5 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.5.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

3.5.1.1 EAU POTABLE

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*, sauf pour la destination « exploitation agricole et forestière » en zones A et N.

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.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), une disconnexion totale entre l'eau provenant du puits privé et celle issue du réseau public doit être mise en œuvre. Elle sera obtenue par une séparation physique complète entre les deux alimentations possibles qui devront rester chacune parfaitement identifiables.

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 tout autre procédé interdisant tout contact de l'eau du bassin avec les canalisations du réseau public situées en amont, les disconnecteurs ne sont pas autorisés) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

3.5.1.2 ELECTRICITE

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.

3.5.1.3 ASSAINISSEMENT

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

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

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

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 et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

Dispositions particulières

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments et les changements de destination ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes

fixées par la réglementation en vigueur. 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).

3.5.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT 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 aux dispositions de la section 3.2.

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 ruissèlement 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.

3.5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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.

4 DISPOSITIONS SPECIFIQUES

4.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

4.1.1 AFFECTATIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Affectations, usages des sols et types d'activités	U et U1	Ue	1AU	A	Ah	N	Ngv	NL1 et NL2	Nr	Ns	Nt	Nt1 et Nt2
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs												
Le stationnement de caravanes isolées	1		1	1	1	1					1	
Les dépôts de véhicules		2										
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers		3										
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	4		4	5+ 6	4							

Autorisé
Interdit
Autorisé sous conditions

- 1** Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :
 - S'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée, pour de l'hivernage.
- 2** Les dépôts de véhicules, sont interdits, sauf (conditions cumulatives) :
 - S'ils sont liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
 - S'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- 3** Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont interdits, sauf :
 - Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.
- 4** Les nouvelles ICPE sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :
 - Si elles ne sont pas soumises à autorisation ou enregistrement,
- Si elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Si sont 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.
- 5** Les nouvelles ICPE et l'extension des ICPE existantes sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :
 - Si elles sont nécessaires à l'activité agricole, à l'activité viticole, ou pour les équipements collectifs,
 - Si elles sont implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser (pour l'activité agricole) ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE (pour les équipements collectifs),
 - Si sont 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.

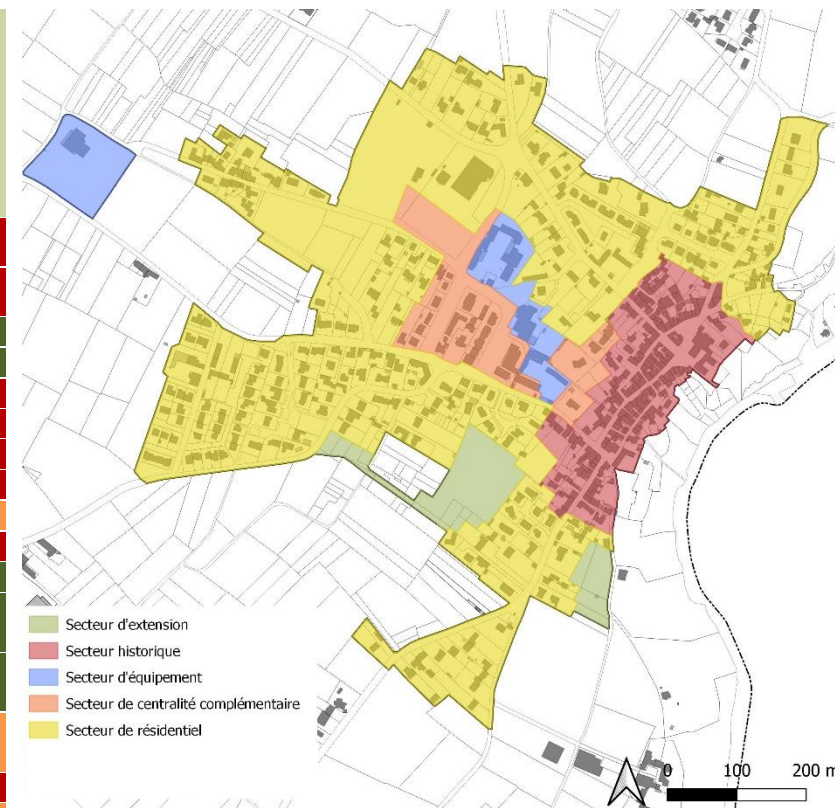
4.1.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

4.1.2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONES U ET AU

En zones U et 1AU, les destinations et sous-destinations sont précisées sur la carte et le tableau ci-après.

LE BOURG – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (plan et tableau)

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Secteur historique	Secteur de centralité complémentaire	Secteur résidentiel	Secteur d'équipement	Secteur d'extension
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1	1			
	Restauration	1	1			
	Commerce de gros					
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	1	1			
	Hébergement touristique	2	2	2	2	2
	Hôtel					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma					
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	3	3	3	4	3
	Salles d'art et de spectacles	1	1	1		
	Equipements sportifs	1	1	1		1
	Autres équipements recevant du public	1	1	1		
	Lieux de culte					
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau	1				
	Centre de congrès et d'exposition					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1	1			



- 1 : sous réserve de compatibilité avec l'habitat
- 2 : sauf camping et caravanning
- 3 : uniquement les établissements de santé et d'action sociale (à l'exclusion des établissements d'enseignement)
- 4 : uniquement les établissements d'enseignement (à l'exclusion des établissements de santé et d'action sociale)

ZONES D'ACTIVITES – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (plan et tableau)

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	ZA du Butay	Autres ZA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1	1
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement touristique		
	Hôtel		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	2	2
	Entrepôt		
	Bureau	3	3
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		



Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
----------	----------	--------------------------

1 : sous réserve qu'il s'agisse de l'extension d'une activité déjà existante, ou aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'il s'agisse d'un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom, magasin d'usine...)
- D'une intégration dans le volume du bâtiment d'activité, sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas, et à défaut en continuité de la construction existante
- Que cela représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production, dans la limite de 70 m² de surface de vente

2 : sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire

3 : dès lors que les constructions sont directement nécessaires et accessoires à une autre sous-destination « autorisée » ou « autorisée sous condition » dans la zone

4.1.2.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONES A ET N

En zone A, 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. En zone N, les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	A	Ah	N	Ngv	NL1 et NL2	Nr	Ns	Nt et Nt2	Nt1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1 ou 3		4						
	Exploitation forestière									
Habitation	Logement	5 ou 6	5 ou 6	5 ou 6	7				5 ou 6	5 ou 6
	Hébergement					8				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail									
	Restauration						9			9
	Commerce de gros									
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle									
	Hébergement touristique	2								
	Hôtel						9			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma									
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10 ou 11	10 ou 11	10 ou 11	10 ou 11	10 ou 11	10 ou 11	10 ou 11 ou 13	10 ou 11	10 ou 11
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale					12				
	Salles d'art et de spectacles									
	Equipements sportifs									
	Autres équipements recevant du public									
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Lieux de culte									
	Industrie									
	Entrepôt									
	Bureau									
	Centre de congrès et d'exposition									
Cuisine dédiée à la vente en ligne										

Autorisé

Interdit

Autorisé sous conditions

1 En-dehors de la trame « AOC » : sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les nouvelles constructions* et installations à condition :

- Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou viticole (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.) ;
- Qu'il ne s'agisse pas de logement de fonction* ;
- 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 ;
- Que l'intégration à l'environnement soit respectée.

2 En-dehors de la trame « AOC » : 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 située à proximité 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.

3 Dans la trame « AOC » : sont admises les constructions* et installations à condition :

- Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation viticole (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.) ;
- Qu'il ne s'agisse pas de logement de fonction* ;
- Que la desserte par les équipements soit suffisante ;
- Que l'intégration à l'environnement soit respectée.

4 En-dehors de la trame « AOC » : sont admises les constructions* à condition qu'il s'agisse de l'agrandissement d'un site agricole existant (extension de bâtiment ou création de nouveau bâtiment), le site existant pouvant être localisé en zone A ou en zone N, et sous réserve de s'inscrire dans les conditions suivantes (conditions cumulatives) :

- Inscription en continuité du site ;
- Recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations.

5 Sont admises les constructions liées aux habitations existantes, sous les réserves suivantes (conditions cumulatives) :

- Le respect des règles de volumétrie définies au sein de l'espace rural (zones A et N) (cf. section 4.2 Volumétrie) ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permette.

6 Sont admis les changements de destination, sous les réserves suivantes (conditions cumulatives) :

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- 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.

7 Sont admises les constructions* sous réserve (conditions cumulatives)

- D'insertion dans l'environnement ;
- D'être des constructions et installations caractéristiques d'un terrain familial des gens du voyage ;
- Du respect des règles de volumétrie définies au sein de l'espace rural (zones A et N) (cf. section 4.2 Volumétrie).

8 Est admise la sous-destination sous réserve (conditions cumulatives) :

- D'être lié à la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » ;
- De s'inscrire dans l'enveloppe des bâtiments existants.

9 Sont admises les constructions* sous les réserves suivantes (conditions cumulatives) :

- Le respect des règles de volumétrie définies au sein de l'espace rural (zones A et N) (cf. section 4.2 Volumétrie) ;
- L'intégration à l'environnement est respectée.

10 Sont admises les constructions* et installations sous les réserves suivantes (conditions cumulatives) :

- D'être lié 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.) ;
- De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

11 Sont admises les nouvelles constructions* et installations s'il s'agit de constructions* ou d'installations isolées de type : déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration...

12 Sont admises les constructions* sous réserve du respect des règles de volumétrie définies au sein de l'espace rural (zones A et N) (cf. section 4.2 Volumétrie).

13 Sont admises les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie renouvelable.

4.2 VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS

Lorsque les OAP définissent des règles de volumétrie différentes du règlement écrit (emprise au sol, hauteur, implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives), les OAP s'appliquent prioritairement et indépendamment du règlement écrit.

4.2.1 VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS – LE BOURG (ZONE U, SECTEUR U1)

En zone U et U1, les règles de hauteur sont rattachées aux périmètres identifiés dans la carte ci-contre.

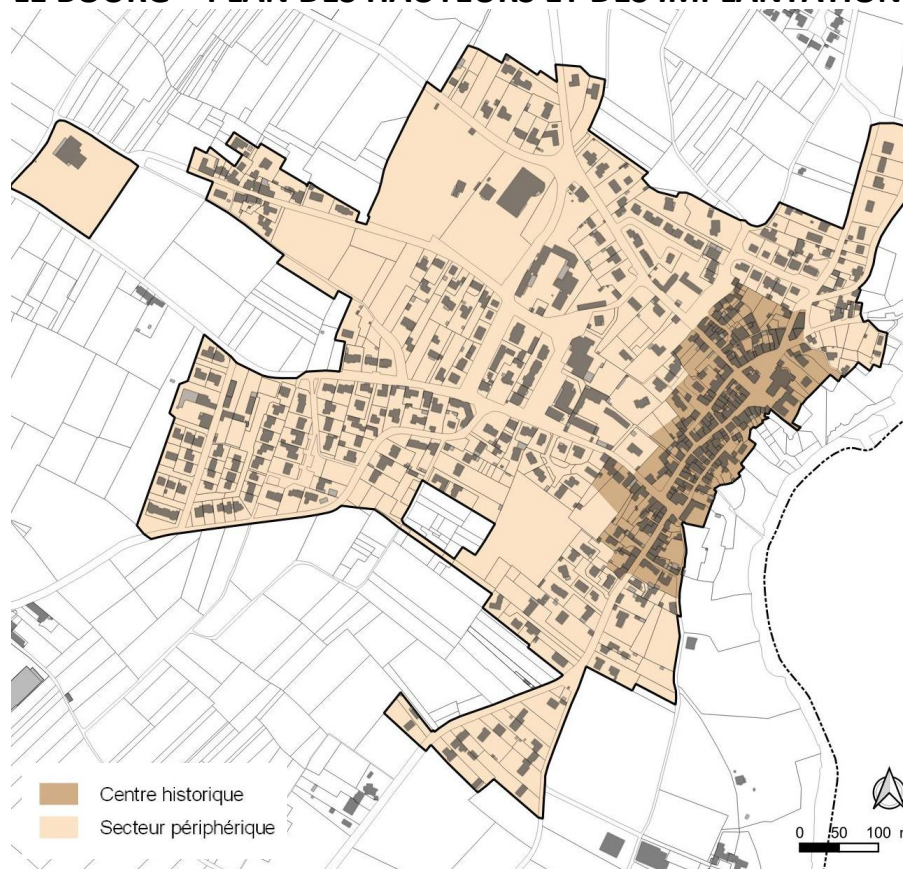
4.2.1.1 LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS

Les bâtiments de la destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces périmètres, ne sont pas concernés par les règles qui suivent (hauteur libre, implantation libre).

4.2.1.2 LES REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Une bande principale de constructibilité et une bande secondaire de constructibilité sont définies. Pour chaque parcelle, la bande principale présente une profondeur de 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et la bande secondaire s'étend au-delà de ces 20 mètres.

LE BOURG – PLAN DES HAUTEURS ET DES IMPLANTATIONS



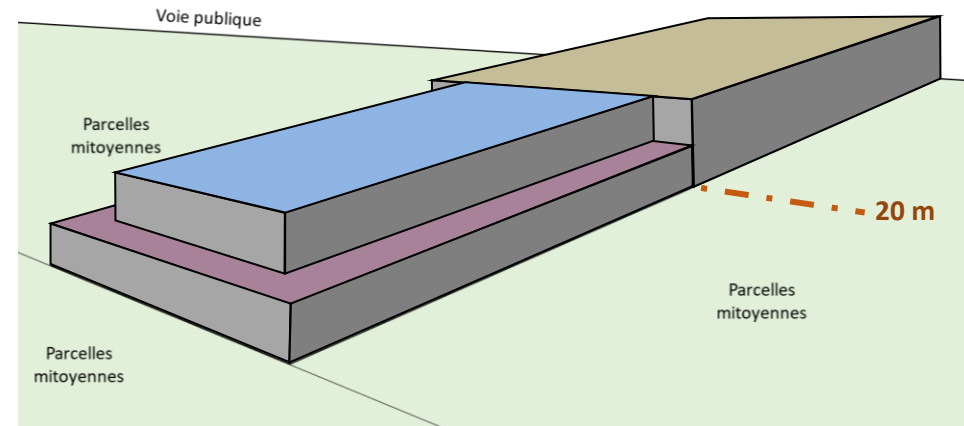
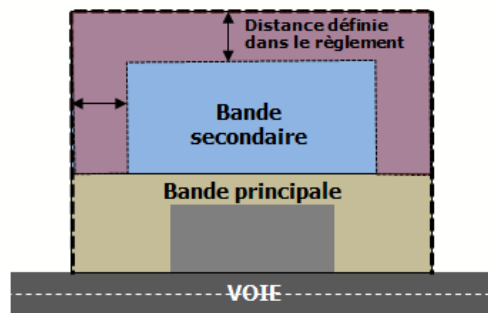
Concernant les règles applicables dans la bande principale de constructibilité

Dans le centre historique	Dans le secteur périphérique	Dans le centre historique comme dans le secteur périphérique
<p><u>Implantation des constructions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'alignement des voies et emprises publiques, et sur au moins une limite séparative. - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives : 3 mètres minimum. <p><u>Hauteur maximale des constructions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles (aménageables sur 1 niveau maximum) ; 6.5 m à l'égout de toiture. 	<p><u>Implantation des constructions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques, à l'appui ou en retrait de la limite séparative. - En cas de recul par rapport aux voies ou en cas de retrait par rapport aux limites séparatives : 3 mètres minimum. <p><u>Hauteur maximale des constructions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - R+1 ou R+1+combles (non aménageables) ; 6.5 m à l'égout de toiture. 	<p>La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne peut excéder 3.5 mètres à l'égout de toiture.</p>

Concernant les règles applicables dans la bande secondaire de constructibilité

■ L'implantation peut se faire à l'appui de la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres. Sur une profondeur de 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale est limitée à 3.5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

■ Au-delà d'un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale est portée à la même hauteur que dans la bande principale de constructibilité.



4.2.2 VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS – LES ZONES D'ACTIVITES (ZONE UE)

La hauteur maximale* n'est pas réglementée.

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit s'implanter à une distance minimale

- De 35 mètres par rapport à l'axe de la RD137 ;
- De 25 mètres par rapport à l'axe des autres RD ;
- De 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Par rapport aux limites séparatives, les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives ;
- Soit en limite séparative, sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu.

4.2.3 VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS – L'ESPACE RURAL (ZONES A ET N)

4.2.3.1 LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit s'implanter à une distance minimale

- RD137 : 35 mètres par rapport à l'axe ;
- Autres RD :
 - o Dans tous les secteurs, sauf en Ah : 25 mètres par rapport à l'axe ;
 - o En secteur Ah :
 - Sur le secteur de la Poterie : à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres ;
 - Sur les secteurs : 25 mètres par rapport à l'axe.
- Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement.

4.2.3.2 LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUES A L'ACTIVITE AGRICOLE

La hauteur maximale* totale des constructions à destination d'exploitation agricole ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Par rapport aux limites séparatives, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à 15 mètres des limites des zones U, Ue, AU et Ah pour les grands abris plastiques (GAP) et les serres.

4.2.3.3 LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS

La hauteur maximale* totale des constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Par rapport aux limites séparatives, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

4.2.3.4 LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUES A L’HABITAT

Les règles relatives à l’habitat sont applicables à l’ensemble des zones A et N où l’habitat est autorisé.

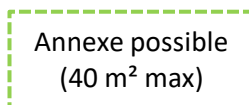
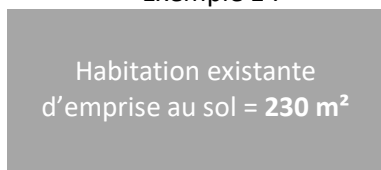
Par rapport aux limites séparatives, les bâtiments peuvent s’implanter soit à l’appui de la limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les habitations existantes présentant une emprise au sol supérieure à 50 m² peuvent être concernées par des projets d’extensions, d’annexes et de piscines dans les conditions suivantes en termes d’emprise au sol maximale (par rapport à la date d’Approbation du PLU), de hauteur maximale et de distance maximale entre constructions :

1/ Extensions aux habitations existantes

Emprise au sol : un « forfait » de 50 m² d’emprise au sol à partir de la date d’Approbation du PLU, dans la limite de 230 m² d’emprise au sol pour l’habitation existante
Hauteur maximale : R+1, ou 6.5 m à l’égout de toiture

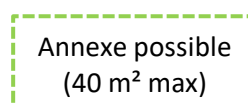
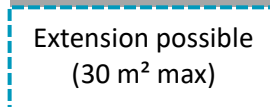
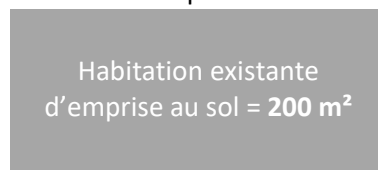
Exemple 1 :



2/ Annexes aux habitations existantes

Emprise au sol : un « forfait » de 40 m² d’emprise au sol à partir de la date d’Approbation du PLU (hors piscines)
Hauteur maximale : 3.5 m à l’égout de toiture
Distance maximale : 20 m de façade à façade par rapport à l’habitation existante

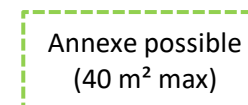
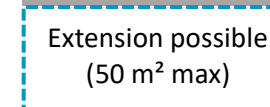
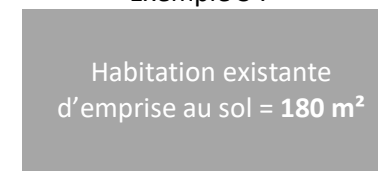
Exemple 2 :



3/ Piscines non couvertes

Emprise au sol : un « forfait » de 50 m² d’emprise au sol à partir de la date d’Approbation du PLU (hors piscines)
Distance maximale : 5 m par rapport à la façade de l’habitation existante

Exemple 3 :



4.2.3.5 LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUES AUX ACTIVITES NON AGRICOLES EN ZONES A ET N (HORS HABITAT)

Secteur	Emprise au sol complémentaire maximale, par rapport à la date d'Approbation du PLU	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Hauteur maximale des constructions	Distance maximale entre constructions
Ngv STECAL	25 m ²	18 m par rapport à l'axe de la RD	A l'appui ou en retrait des limites séparatives	3.5 m au point le plus haut	12 m
NL1 (La Placelière)	Pas d'emprise au sol complémentaire ; possibilité de changement de destination des volumes existants	/	/	Interdiction de surélévation, sauf en cas de rénovation de toiture	Pas de distance entre constructions (pas de possibilité de nouvelle construction)
NL2 (Le Rafflay) STECAL	120 m ²	10 m	A l'appui ou en retrait des limites séparatives	R+1 ou 6.5 m à l'égout de toiture	10 m
Nr (hôtel-restaurant) STECAL	200 m ²	<u>Restaurant</u> : agrandissement possible dans le prolongement de l'existant <u>Hôtel</u> : 35 m de recul minimum par rapport à la RD137		R+2 ou 9.5 m à l'égout de toiture	10 m
Nt	/	/	/	/	/
Nt1 STECAL	100 m ²	5 m	A l'appui ou en retrait des limites séparatives	6 m à l'égout de toiture	10 m
Nt2 STECAL	100 m ²	/	/	3.5 m à l'égout de toiture, ou dans le prolongement du bâti existant en cas de hauteur plus importante	100 m

4.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

4.2.4.1 DISPOSITIONS PARTICULIERES EN TERMES DE HAUTEUR MAXIMALE

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.

4.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES EN TERMES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET/OU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics*, qui peuvent s'implanter :
 - o Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ; pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine routier départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
 - o Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées précédemment, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- 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 assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

5 LEXIQUE

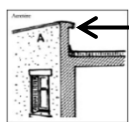
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans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

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

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

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

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



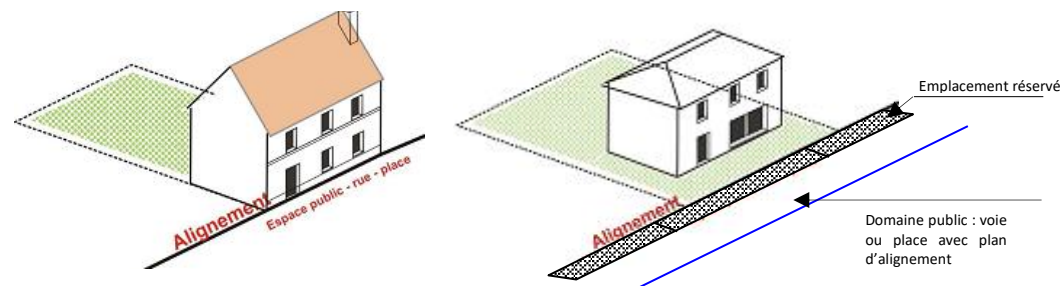
Acrotère

ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

AGGLOMERATION : 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.

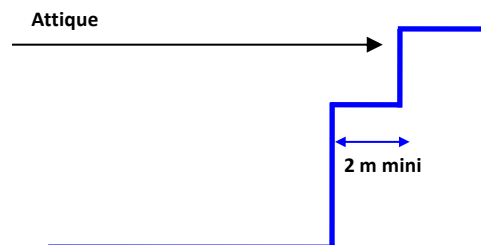


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions***.

ANNEXE : 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 de 2 mètres au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



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

- **BUREAU** : 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.

- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entrepotage 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'entrepotage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

BANDE CONSTRUCTIBLE : des bandes constructibles, principale et secondaire, sont définies pour certains secteurs dans le règlement à l'article 3 de la section 2. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La bande principale est définie par une profondeur. Au-delà de cette bande, dans la bande secondaire, les règles d'implantation et de hauteur peuvent être différentes.

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

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

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

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

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

ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE : 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.

- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** : cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

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.
- **CINEMA** : 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.

- **HOTELS** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES : Cette sous-destination recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

HEBERGEMENT 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.

HEBERGEMENT HOTELIER : 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 DETAIL ET DE GROS** : voir définition de « commerce et activités de service »

CONSTRUCTION : 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.

Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

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

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

- À l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;

- Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), **logement de fonction*** ;
- À l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUITÉ VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

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

- **CHANGEMENT DE DESTINATION :** le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS :** les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;

- La destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, 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.

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

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population.

L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

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

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

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : 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 ASSIMILES** : 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 SANTE 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 EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « 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.

EQUIPEMENTS SPORTIFS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

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

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

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : 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 FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXISTANT(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] :

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

L'existence physique implique que :

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

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

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. 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 du PLU (27.03.2025).

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Il sera considéré comme extension mesurée, une extension n'augmentant pas plus de 1/3 la surface de plancher existante du bâtiment. L'extension mesurée "à répétition" entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

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.

FAITAGE : 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 dans lequel ne se trouvent pas plus de deux logements Le "collectif" est

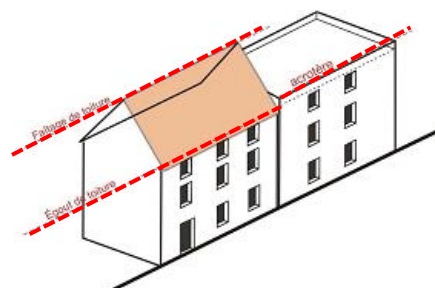
défini par opposition à l'individuel (c'est-à-dire au-delà de deux logements).

HABITAT INTERMEDIAIRE : 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.

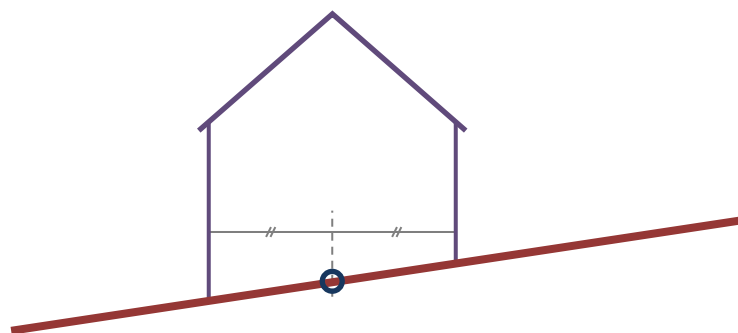
HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT :** 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.
- **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.

HAUTEUR MAXIMALE : la hauteur totale d’une construction, d’une façade, ou d’une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s’apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l’acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...



Le schéma suivant précise le mode d’identification du point de référence (cercle noir) des constructions, en tenant compte de la déclivité du terrain :



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

HEBERGEMENT : voir définition « d’habitation »

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

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

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

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

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



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

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

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 ».

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

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : 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).

P.P.R.I. : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique) établi par l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues sur un bassin versant.

PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] : 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.

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

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

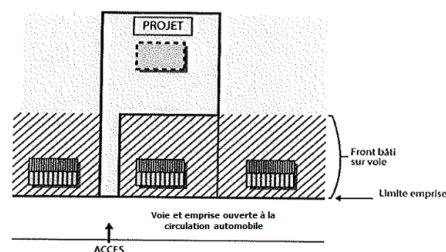
Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière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

REHABILITATION : 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 BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. 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.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILES : 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.



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

SURFACE DE PLANCHER : 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 IMPERMEABILISEES : 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 PERMEABLES : 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 %.

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

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

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à

la notion de voie ni d'équipement public.

Le présent règlement mentionne 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 motorisés, 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.



Département de Loire-Atlantique Communes de Château-Thébaud

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	20.05.2021	27.06.2024	27.03.2025

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Annexe 2 - Plantations recommandées & liste des espèces interdites

Pièce 5.3

MARS 2025



Plantations recommandées

La liste des plantations ci-dessous n’est pas exhaustive. Elle se rapporte essentiellement aux haies.

STRATE ARBORESCENTE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) ▪ Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) ▪ Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ▪ Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>) ▪ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) ▪ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) ▪ Charme (<i>Capinus betulus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) ▪ Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) ▪ Merisier (<i>Prunus avium</i>) ▪ Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>) ▪ Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) ▪ Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) |
|---|--|

STRATE ARBORESCENTE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) ▪ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) ▪ Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>) ▪ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) |
|---|--|

STRATE ARBUSTIVE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>) ▪ Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) ▪ Fusain d’Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) ▪ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ▪ Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) ▪ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) ▪ Eglantier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Fragon faux-houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) ▪ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) ▪ Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) ▪ Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) ▪ Lauréole (<i>Daphne laureola</i>) ▪ Genêt des tinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) ▪ Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) ▪ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) ▪ Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) |
|--|--|

STRATE ARBUSTIVE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>) ▪ Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>) ▪ Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i>), | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>) ▪ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) |
|---|--|


Annexe 2 : liste des espèces interdites









Sources : CBN Brest, Val'hor, 2017, GT IBMA

LISTE DE CONSENSUS

La liste de consensus recense les plantes que tous les acteurs concernés souhaitent ne plus voir produites, vendues, prescrites ou utilisées sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle regroupe des plantes qui ne présentent pas ou peu d'aspects positifs pour les utilisateurs et qui ont des impacts négatifs importants et reconnus par tous (elle inclut par défaut toutes les plantes interdites).








	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailante	Milieus perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...)
	Artemisia verlotiorum Lam.	Armoise des Frères Verlot	Habitats relativement humides, riches en matière organique et nutriments habitats perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...) Habitats rivulaires
	Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse-filicule	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique, milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Bidens frondosa L.	Bident à fruits noirs, Bident feuillé	Terrains humides (berges des rivières, vasières, fossés, plages en été, étangs) et autres habitats alluviaux ouverts
	Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la pampa	Zones humides, terrains sableux, pelouses, falaises, zones forestières et arbustives, milieux perturbés (digues, bord de voies ferrées, friches)
	Crassula helmsii (Kirk) Cockayne.	Crassule de Helms	Etendues d'eau
	Egeria densa Planch.	Egérie dense	Eaux douces stagnantes
	Elodea canadensis Michx.	Elodée du Canada	Eaux calmes ou stagnantes
	Erythranthe guttata (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom	Mimule tachetée	Zone humide ou marécageuse, fossés, prairies humides, long de lacs et de cours d'eau limpides
	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Eaux douces et marais
	Hygrophila polysperma (Roxb.) T.Anderson	Hygrophile indienne	Zones marécageuses ou inondées, lacs et eaux à faible courant

















	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Impatiens balfouri Hook.f.	Basalmine de Balfour	Bords des eaux
	Impatiens capensis Meerb.	Basalmine du Cap	Bords des eaux
	Lemna minuta Kunth.	Lentille d'eau	Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants d'eau douce comme les zones humides
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieux littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Lobularia maritima	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières
	Phytolacca americana L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites
	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	Noyer du Caucasse	Bords des eaux
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau
	Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...)
	Reynoutria x bohemica Chrtk & Chrtková	Renouée de Bohême	Bords de cours d'eau, marais salants
	Robinia pseudacacia	Robinier faux-acacia, robinier ou Faux Acacia	Forêts, friches, décombres, bords de routes
	Sagittaria latifolia wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau	Bords des eaux
	Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Senecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable
	Solidago gigantea Aiton.	Solidage géant	Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	Spartina alternifolia Loisel.	Spartine à feuilles alternes	Milieux littoraux
	Spartina anglica C.E.Hubb.	Spartine anglaise	Milieux littoraux
	Spartina x townsendii H.Grooves & J.Grooves.	Spartine de Townsend	Milieux littoraux
	Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x squamatum (Spreng.) G.L.Nesom	Aster écaillé	Friches humides, bords de rizières et lagunes




PLANTES REGLEMENTEES

Interdiction d'introduction et d'utilisation - Règlement européen n°1143/2014

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb.	Herbe à alligators	Aquatique ou semi-terrestre
	Asclepias syriaca L.	Asclépiade de Syrie	Bord de cours d'eau, grèves de rivière
	Baccharis halimifolia L.	Séneçon en arbre	Milieux littoraux
	Cabomba caroliniana Gray	Cabombe de Caroline	Aquatique
	Cenchrus setaceus	Herbe aux écouvillons	Tous types de sol
	Eichhornia crassipes	Jacinthe d'eau	Eaux stagnantes, zones humides
	Elodea nuttallii	Elodée de Nuttall	Aquatique

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Gunnera tinctoria	Rhubarbe géante du Chili	Berges de cours d'eau
	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase	Milieus perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières
	Heracleum persicum	Berce de Perse	Berges de cours d'eau, prairies humides
	Heracleum sosnowskyi	Berce de Sosnowsky	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse-renoncule	Aquatique
	Impatiens glandulifera /	Balsamine de l'Himalaya	Milieus frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...
	Lagarosiphon major /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs	Milieus aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Ludwigia peploides	Jussie rampante	Milieus aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Lysichiton americanus	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	Microstegium vimineum	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Pueraria montana	Kudzu	Tous types de sol

LOI SANTE N°2016/41

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	Surfaces dénudées : champs cultivés, voies ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau...
	Ambrosia psilostachya DC.	Ambroisie à épis grêles	Tous types de sol
	Ambrosia trifida L.	Grande herbe à poux	Tous types de sol