

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°IV

4.1 RÈGLEMENT ÉCRIT

PLU approuvé le 03/06/2022

Modification n°1 approuvée le
28/03/2025



Comment savoir ce qui est applicable ?

Le règlement est composé :

- du présent règlement littéral
- des documents graphiques.

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :

1/ faire un état des lieux réglementaire sur le document graphique (pièce n°4 et suivants du PLU)

> localiser la ou les parcelles concernées sur le document graphique et identifier **la ou les zones** dans lesquelles elle(s) se situe(nt)...

> ... mais aussi si elle(s) est (sont) concernée(s) par d'autres éléments en s'appuyant sur la légende du plan, comme :

- des **prescriptions éventuelles** (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou point.
- la **présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du PLU).

2/ prendre connaissance des règles applicables

En fonction de cet état des lieux, il faut ensuite **rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit**, à savoir :

- Les dispositions applicables à toutes les zones,
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Et éventuellement les dispositions liées aux éventuelles prescriptions.

3/ consulter le cas échéant la ou les d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU)

Le cas échéant, doivent également être consultées, les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle le cas échéant.

4/ consulter les Annexes (pièce n°5 du PLU)

D'autres plans figurent dans la pièce n°5 Annexes du dossier de PLU et peuvent avoir des effets sur la ou les parcelles concernée(s) :

- le **plan des servitudes dans les annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.
- les **plans en annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
CHAMP D'APPLICATION DU PLU.....	6
Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	6
Délimitation en zones et secteurs	6
RAPPELS LÉGISLATIFS.....	7
Destinations et sous-destinations.....	7
Implantation par rapport aux limites séparatives	8
Reconstruction à l'identique.....	9
Adaptations mineures.....	9
Dérogations motivées.....	9
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	10
Patrimoine archéologique.....	11
Route classée à grande circulation : RN137	12
Ouvrages du réseau public de transport d'électricité	13
Ouvrages du réseau public de transport de gaz.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.....	14
1. LEXIQUE	15
2. PRESCRIPTIONS REPÉRÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE ET RÈGLES ASSOCIÉES.....	20
Linéaire commercial.....	20
Prise en compte des routes départementales.....	20
Prise en compte du risque inondation.....	21
Éléments contribuant à la préservation de la trame verte et bleue et du paysage	23
Éléments contribuant à la préservation du patrimoine et du paysage rural repérées au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme.....	28
Emplacements réservés	33
Secteur faisant l'objet d'une oap	33
3. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	34
Stationnement (article 7 de chaque zone)	34
Desserte par les voies (article 8 de chaque zone).....	36
Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)	37
DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uq	42
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	43
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
Chapitre III - Equipement et réseaux	54
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub	55
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	56
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	58
Chapitre III - Equipement et réseaux	66
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc	67
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	68
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
Chapitre III - Equipement et réseaux	74
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue	75
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	76
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	77
Chapitre III - Equipement et réseaux	80
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui	81
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	82
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
Chapitre III - Equipement et réseaux	89
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUh	90
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	91
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	92
Chapitre III - Equipement et réseaux	99
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Aue	100
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	101
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	102
Chapitre III - Equipement et réseaux	106
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ZAU	107
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	108
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	109
Chapitre III - Equipement et réseaux	109
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A et ses secteurs	111
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	112

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	114
Chapitre III - Equipement et réseaux	120
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N et ses secteurs	121
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	122
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	124
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	124
Chapitre III - Equipement et réseaux	130

ANNEXES..... 131

Annexe 1 - Liste des bâtiments situés en zone Agricole susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme	132
Annexe 2 - Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	150
Annexe 3 - Liste des espèces invasives et potentiellement invasives	184
Annexe 4 - Liste des essences locales privilégiées	187

1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

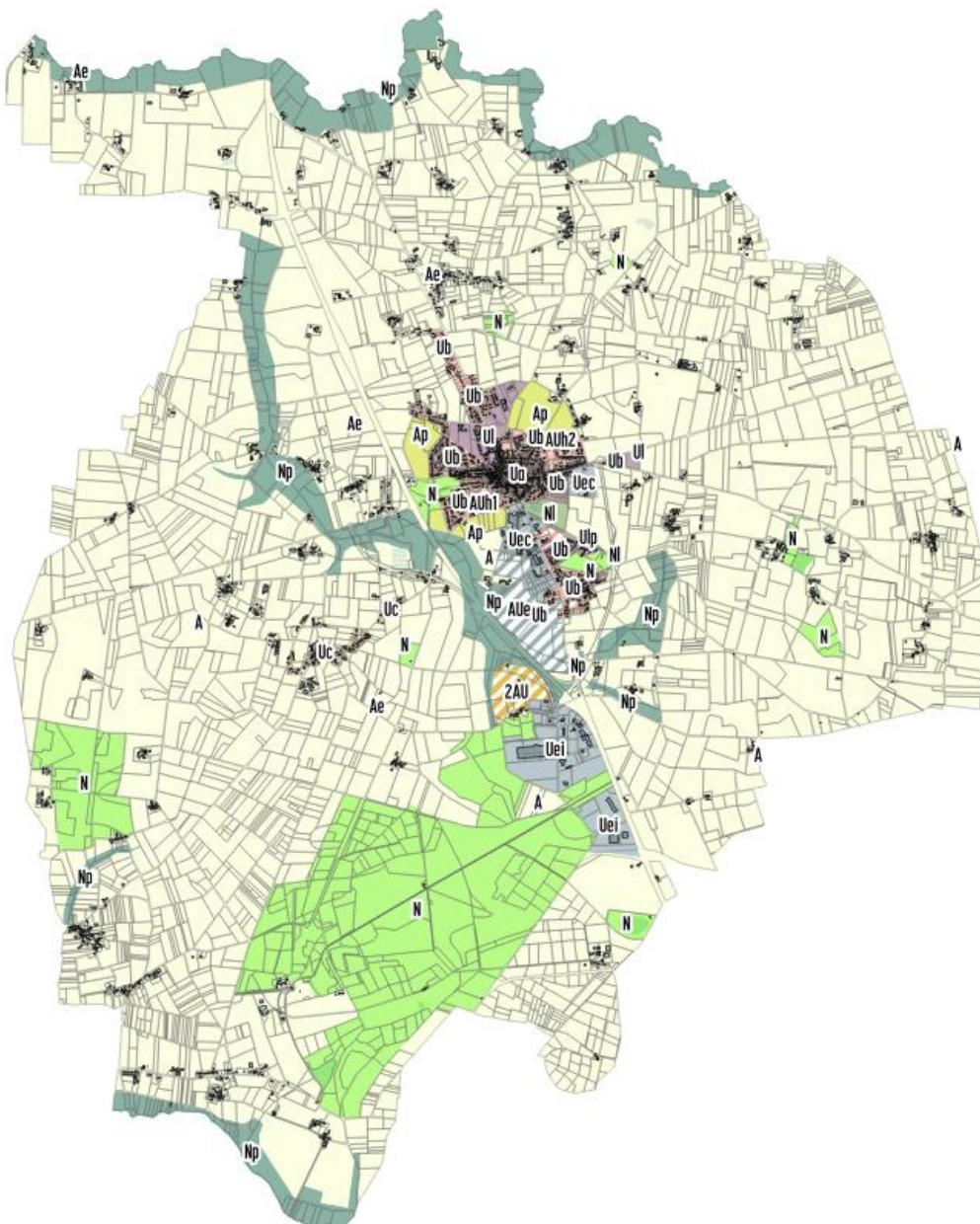
CHAMP D'APPLICATION DU PLU

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

DÉLIMITATION EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire de la commune est divisé en zones urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle telles que définies ci-après. Certaines d'entre elles comportent des secteurs ou sous-secteurs.



RAPPELS LÉGISLATIFS

Sont ici rappelés des éléments législatifs et réglementaires s'appliquant de fait.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où, suivant que le pictogramme est colorisé, en monochrome ou barré, la sous-destination est respectivement autorisée, soumise à condition ou interdite.

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée...		
		... de fait	...sous conditions	... est interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements 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			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée...		
		... de fait	...sous conditions	... est interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Il est précisé que les **locaux accessoires** (*voir définition dans le lexique*) sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en **cas de changement de destination** d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le code civil précise qu'un mur possédant une ouverture ne peut être édifié à moins de 1,90 mètre dans le cas d'une vue droite ou de 0,60 mètre dans le cas d'une vue oblique.

Article 678 du code civil : *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.*

Article 679 du code civil : *On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.*

RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli. Sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles du règlement de la zone.

La reconstruction à l'identique doit être refusée si des **servitudes d'utilité publique** (Plan de Prévention des Risques Naturels, de servitudes aéronautiques,...) ou des **prescriptions surfaciques** figurant aux documents graphiques du présent règlement (Espace Boisé Classé, Emplacement Réservé...) rendent inconstructible le terrain considéré.

Conditions propres au présent document d'urbanisme :

La reconstruction à l'identique doit néanmoins respecter les orientations d'aménagement et de programmation éventuelles.

Par ailleurs, si le terrain est soumis à des **servitudes liées à la protection du patrimoine**, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en site classé, en secteur archéologique et dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**.

DÉROGATIONS MOTIVÉES

› Isolation, protection contre le rayonnement solaire et ombrières

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions achevées depuis plus de deux ans, **dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles autorisées**, afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

› Autres

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

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la **suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an**, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'**immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'**accessibilité des personnes handicapées** à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Par ailleurs, se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État », dans les Annexes, pièce n°5 du PLU,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dont les secteurs affectés par le bruit sont reportés en Annexes, pièce n°5 du PLU,
- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, ...)
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant,

de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal"*.
- l'article L122-1 du code de l'environnement : *« les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5. »*

ROUTE CLASSÉE À GRANDE CIRCULATION : RN137

En application des articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une **bande de 50 m de part et d'autre de l'axe de la RN137** pour les parties couvertes par l'étude « loi Barnier » inscrite en annexe au rapport de présentation et dans une **bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN137 pour les autres parcelles**. Le règlement graphique délimite la présente marge de recul.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITÉ

Pour les lignes HTB

- Que le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les postes de transformation

- Que sont autorisées la construction / la mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, clôtures de poste ou tout aménagement futur ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions, clôture et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT DE GAZ

Sont admis dans l'ensemble des zones définies ci-après, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

GRTgaz doit être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'assiette des servitudes d'utilités publiques d'implantation et de passage des canalisations (I3) ou de maîtrise de l'urbanisation (I1).

1

DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

1. LEXIQUE

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

L'accès à une voie publique ou privée est assuré, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Agglomération

La notion d'agglomération fait référence aux panneaux routiers d'entrée et de sortie d'agglomération, conditionnant les dispositions d'urbanisme du schéma routier départemental.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre la voie, qu'elle soit publique ou privée, ou l'emprise publique et les propriétés riveraines.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique

Niveau supérieur d'un édifice construit en retrait sur deux façades au moins, dont celle donnant sur une voie ou emprise publique. Il s'agit du dernier niveau placé au sommet d'une construction qui présente la hauteur d'un étage courant. Il est significativement moins étendu que les étages inférieurs et présente une autonomie de volume et d'aspect extérieur.

La définition est illustrée par les exemples suivants >

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

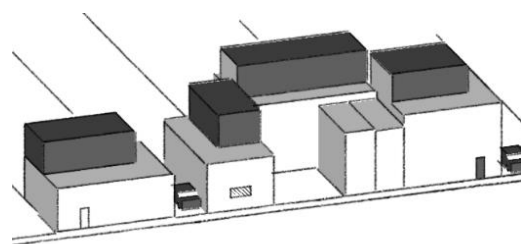
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement.

Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

À noter / Constituent des annexes : les piscines, garages, vérandas, abris de jardin... sous réserve qu'ils répondent aux critères inclus dans la définition (lien fonctionnel, éloignement restreint...)



Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

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

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors (*voir détail des destinations et sous-destinations ci-avant*).

Précision PLU : Dans le cadre du présent règlement, certaines conditions peuvent s'appliquer aux changements de destination.

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

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

Espaces libres

Les espaces libres sont ceux de l'unité foncière qui ne génèrent pas d'emprise au sol (ils ne sont ni bâtis, ni couverts) et ne sont pas occupés par des aires de stationnement et accès automobiles. Ils peuvent être aménagés (terrasses, d'aires de jeux, re rocailles, terrain de pétanque, de tennis....) et peuvent être en pleine terre ou imperméabilisés.

À noter / La notion de construction recouvre notamment **les constructions en surplomb** (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les **pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment**.

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

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

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

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

Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Gabarit (Lexique national de l'urbanisme)

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

Hauteur

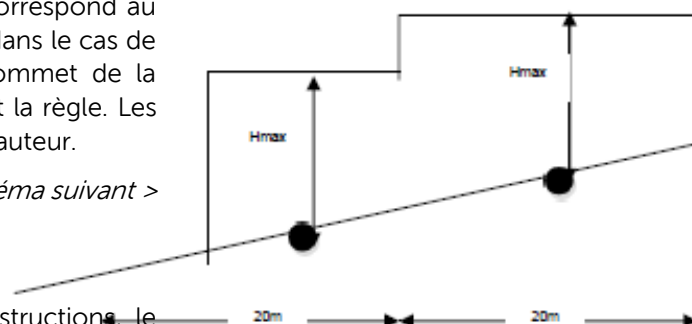
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçon de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La hauteur 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, au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, au sommet de la toiture monopente, ... Les schémas ci-après illustrent la règle. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

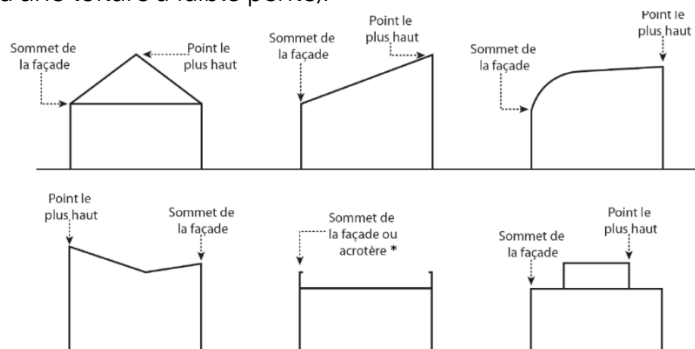
La définition est illustrée par le schéma suivant >



Hauteur au sommet de la façade

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade.

Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade (hors façade de pignon) entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente).



* Dans ce cas, le point de plus haut est égal au sommet de façade (ou acrotère)

La hauteur de façade ne prend pas en compte les lucarnes, à condition que la somme des largeurs de celles-ci n'excède pas plus des deux-tiers du linéaire de façade concernée.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

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

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

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

Précision PLU : Dans le cadre du présent règlement, certaines conditions s'appliquent aux locaux accessoires.

Pleine terre

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface.

Retrait (ou recul) des constructions

Le retrait (ou recul) est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées ou des limites séparatives, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul ou retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)

À titre d'exemple : Le garage constitue un local accessoire du local principal destiné à l'habitation.

Sa transformation en chambre constitue un changement d'affectation du local, et non un changement de destination.

Sa transformation en local professionnel peut constituer un changement de destination.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

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

La **voie** s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée), et 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.

2. PRESCRIPTIONS REPÉRÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE ET RÈGLES ASSOCIÉES

LINÉAIRE COMMERCIAL

Le changement de destination des locaux relevant de la **destination commerces et activités de services** le long des linéaires repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les sous-destinations suivantes : sous-**destinations artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services** où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

PRISE EN COMPTE DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

› Le long des voies du réseau structurant

RD775 (axe Redon - Châteaubriant) et projet de contournement de Derval

Hors agglomération :

- Toute **création d'accès est interdite** hors agglomération
- les constructions doivent respecter une **marge de recul de 35 mètres minimum** par rapport à l'axe de la voie.

› Le long des voies du réseau local

RD 44, RD 46, RD 124, RD 344, RD 537

Hors agglomération :

- Les créations d'accès sont **autorisées sous réserve** du respect des conditions de sécurité et de visibilité.
- les constructions doivent respecter une **marge de recul de 25 mètres minimum** par rapport à l'axe de la voie.

✕ **DANS TOUS LES CAS**

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination vers la destination habitation de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie départementale peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Les bâtiments situés en bordure de routes départementales doivent présenter des conditions d'accès satisfaisantes et garantissant les distances de visibilité minimales.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Dans les zones inondables, il est fait application du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

En l'absence de relevé de d'altimétrie précis sur les plus hautes eaux connues, la cartographie issue de l'Atlas des Zones Inondables constituant la pièce 4.1.3 du règlement graphique, permet de localiser les zones inondables. Elle figure pour information au règlement graphique du Règlement.

Est interdite toute urbanisation nouvelle dans les zones inondables.

Par exception au principe d'interdiction énoncé précédemment, et sous réserve des autres règles en vigueur, sont autorisés dans cette zone :

- Les constructions, reconstruction après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés, démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Les opérations de réhabilitation et de rénovation demeurent possibles sous réserve qu'elles favorisent une notable réduction de la vulnérabilité au risque inondation et intègrent la mise en sécurité des personnes. A ce titre des espaces refuges doivent être créés si le bâtiment n'en possède pas déjà et les niveaux de plancher doivent faire l'objet d'une surélévation si cela s'avère nécessaire ;
- Les annexes légères ;
- Les ouvrages, installation, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses) ;
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Est interdit tout remblais dans les zones inondables.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régalages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise dans la zone.

ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET DU PAYSAGE

LA TRAME VERTE

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Le règlement graphique délimite des espaces classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, conformément au code de l'urbanisme (L113-1), ce classement :

- **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- **et entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

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

- Être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public,
- Ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

AUTRES BOISEMENTS À PROTÉGER AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer l'un de ses éléments protégés au titre de l'article L 151-23 (Loi paysage) du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme. Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable de travaux et sans compensation :

- *L'abattage pour raisons de sécurité (arbre dépérissant, dangereux)*
- *Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;*
- *Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des végétaux*
- *Le recépage de bosquets ou bois (<4 ha) ou éclaircissage ou conduite en taillis permettant la régénération naturelle.*

Lorsqu'ils sont situés en zone U ou AU :

Sont concernés les boisements, les haies, talus et alignements d'arbres ainsi que les arbres isolés.

- **Aménagements autorisés**

Dans le cas où l'unité foncière est partiellement concernée par une protection, les constructions nouvelles, les installations, les aménagements, et extensions des constructions existantes sont implantés prioritairement en dehors de l'espace protégé.

Sous réserve de respecter la composition végétale d'ensemble du site (alignement d'arbres jardins paysagers, allées arbustives...), sont admises les annexes, extensions, nouvelles constructions, installations et aménagements à condition que le projet s'insère entre les arbres existants et qu'au sein de l'espace vert protégé, les espaces de pleine terre soient maintenus sur au moins 80% de leur surface à la date d'approbation du PLU.

- **Arbres à conserver**

Les arbres de haute tige inscrits dans les boisements, les haies, talus et alignements d'arbres ainsi que les arbres isolés repérés au règlement graphique doivent être maintenus.

Dans un rayon de 3 mètres autour du centre du tronc des arbres de haute tige, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

Les abattages d'arbres sont toutefois admis lorsqu'ils sont justifiés par un projet de construction, annexe ou extension (dans les conditions définies ci-avant) par l'état sanitaire du végétal et sous réserve de compenser les arbres en qualité (essence et développement à terme) et quantité équivalentes.

Lorsqu'ils sont situés hors zone U et AU :

Afin de préserver le paysage bocager et les services écosystémiques rendus par celui-ci, tout porteur de projet doit systématiquement appliquer à son projet impactant un élément du bocage, la stratégie Éviter-réduire-compenser. Cette stratégie est portée par le SAGE Vilaine et inscrite dans la séquence ERC définie dans le Code de l'environnement pour chaque type d'entité paysagère identifié dans le règlement graphique du PLU, des clauses spécifiques sont détaillées ci-après.

- **Haies, talus et alignements d'arbres**

Toute suppression de talus, toute coupe à blanc (hors coupe de recépage permettant la régénération naturelle de la haie) et tout arrachage de haies bocagères ou d'alignements d'arbres devront être dûment motivés auprès de la commune et faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux déposée en Mairie. Les motivations pouvant faire l'objet d'un avis favorable sont :

- Un réaménagement parcellaire (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;
- Un projet de restructuration foncière (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;

- La construction d'un bâtiment (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;
- La création ou l'élargissement d'une entrée de champs n'excédant pas 10m ;

La modification d'un linéaire de haie ou d'un alignement d'arbres sera soumise à compensation. Le demandeur aura à sa charge de déplacer ou de reconstituer le linéaire avec un ratio de 1,5 m compensé pour 1 m détruit.

La compensation devra respecter à minima la qualité fonctionnelle de l'élément détruit (haie sur talus si c'est le cas, connectivité avec le maillage existant, essences bocagères...). Le linéaire compensé se situera préférentiellement à proximité de la zone concernée par les travaux en cas d'impossibilité avérée, le projet de compensation sera réalisé sur un autre secteur de la commune.

Les essences végétales replantées devront être similaires à celles présentes dans le linéaire détruit. Si le linéaire supprimé présente des essences végétales exotiques (Robinier faux-acacia, Laurier palme, etc.) ou résineuses, alors les essences replantées devront être des feuillus d'origine locale, de manière à garantir l'intégrité écologique du nouvel élément bocager. Une annexe donnant la liste des essences autorisées est jointe à ce règlement. La compensation sera obligatoirement plurispécifique.

L'arasement d'un talus nu sera également soumis à compensation mais moyennant un ratio compensatoire de 1 m de talus compensé pour 1 m détruit. La végétalisation du talus ainsi recréé est vivement encouragée.

Ces travaux compensatoires devront être effectués si possible pendant l'hiver précédant l'impact ou au plus tard 1 an après la suppression de l'élément concerné. La plantation sur un talus est vivement encouragée, lorsque cela est possible.

Il est également préconisé d'utiliser un paillage naturel pour les plantations afin de favoriser le développement des végétaux, de limiter la concurrence avec les adventices et d'éviter toutes pollutions des sols par le plastique.

Comme indiqué dans l'article L-671 du Code civil, la haie, le talus et l'alignement d'arbres devront se trouver à 2m à l'intérieur de la parcelle. Cela permet leur entretien sans compromettre leur qualité fonctionnelle, notamment le long des lignes électriques et téléphoniques.

Afin de prendre en compte la circulation du matériel agricole, aucune demande de compensation ne sera exigée pour la création d'accès ou l'élargissement d'entrées de champs existantes jusqu'à 10 m de large.

L'embellissement des sièges d'exploitation et les haies ornementales ne sont pas éligibles au titre de la compensation.

- **Bosquets et boisements**

Toute coupe rase non encadrée par un plan de gestion durable du boisement, autre que le recépage ou la conduite en taillis ou l'éclaircissage permettant la régénération naturelle, d'un bosquet ou d'un bois de surface inférieure à 4 hectares sera considérée comme une suppression d'une partie ou de la totalité de l'élément et devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en Mairie. Les motivations pouvant faire l'objet d'un avis favorable sont :

- Un réaménagement parcellaire (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;
- Un projet de restructuration foncière (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;
- La construction d'un bâtiment (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;

Le demandeur aura à sa charge de reconstituer à minima un boisement d'une surface identique à celle supprimée. Il est également possible de compenser le boisement supprimé par un équivalent en mètres linéaires. Un ratio de 1m de haie multi strate compensée pour 10m² de boisement détruit sera alors appliqué

La compensation devra avoir lieu sur le territoire communal, au plus proche du secteur impacté. Elle devra inclure à minima les mêmes essences que celles présentes dans le boisement défriché ou des essences bocagères d'origine locale. Dans le cas d'un boisement de résineux, la compensation par des essences de feuillus d'origine locale sera préférée. Une annexe donnant la liste des essences autorisées est jointe à ce règlement. La fonctionnalité du boisement compensatoire devra être équivalente ou supérieure au boisement défriché.

L'embellissement des sièges d'exploitation et les haies ornementales ne sont pas éligibles au titre de la compensation.

Par ailleurs, il est à noter que le défrichement des autres boisements soumis au régime forestier doit également faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de la DDTM. En effet, un défrichement est une opération volontaire qui a pour effet de mettre fin à la destination forestière d'une parcelle. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. En Loire-Atlantique (hors communes littorales), tout défrichement dans un massif boisé d'une superficie supérieure à 4 ha est soumis à la procédure préalable définie à l'article L.311-1 du Code Forestier. D'autres réglementations peuvent s'appliquer en fonction du contexte (loi sur l'eau, espèces protégées, réglementation des boisements ...). Se renseigner donc auprès de la DDTM44.

- **Arbres isolés**

Toute suppression d'un arbre isolé (hors coupe de recépage et abatage pour des raisons de sécurité), identifié au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux déposée en Mairie. Les motivations pouvant faire l'objet d'un avis favorable sont :

- Un réaménagement parcellaire (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;

- Un projet de restructuration foncière (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;
- La construction d'un bâtiment (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;
- La suppression d'un arbre facilitant l'exploitation agricole de la parcelle ;

Une compensation de 2 arbres replantés pour 1 arbre isolé détruit sera appliquée. Il est également possible de compenser l'arbre supprimé par un équivalent en mètres linéaires. Un ratio de 10m de haie compensée pour 1 arbre isolé détruit sera alors demandée.

L'embellissement des sièges d'exploitation et les haies ornementales ne sont pas éligibles au titre de la compensation.

LA TRAME BLEUE

COURS D'EAU ET AXES DE RUISSELLEMENT À PROTÉGER

Les cours d'eau et axes de ruissellement identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur l'axe et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, en particulier au niveau des lagunages et bassins liés aux stations d'épuration.

PRÉSERVATION DES ZONES HUMIDES

Les secteurs identifiés comme « zone humide » sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une préservation spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er 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.

Le caractère humide de la zone doit être conservé.

Y sont donc interdites toutes les constructions et occupations du sol*, à l'exception :

- des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- d'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

*** Sont notamment interdits :**

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Par dérogation à la règle ci-dessus, les projets justifiant d'un intérêt général ne pouvant être évités et ayant pour conséquence de remettre en question le caractère humide d'une zone humide ou portion de zone humide devront être compensés dans un rapport « 1 pour 2 » à proximité du site. C'est-à-dire que chaque 1 m² supprimé nécessite la création de 2 m² de zone humide à proximité.

ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE RURAL REPÉRÉS AU TITRE DU L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

BÂTIMENT PATRIMONIAL À PROTÉGER

Le règlement graphique identifie et localise des immeubles bâtis à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Sont définies ci-dessous les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Démolition

La démolition des constructions est interdite, sauf en ce qui concerne :

- des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti
- des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité.

Travaux sur l'existant et extensions

Les travaux doivent :

- respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, décor extérieur...) ;
- s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ;
- maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

Les installations techniques sont traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment

Les menuiseries ou ferronneries respectent au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les volets persiennés en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau sont à privilégier.

Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou remplacés à l'identique.

Constructions nouvelles sur l'unité foncière

Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur l'unité foncière.

Énergies renouvelables

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'intégrer à l'architecture du bâtiment. Elles sont de préférence positionnées au sol, ou sur les toitures et façades les moins visibles depuis l'espace public.

En cas de positionnement en toiture, les dispositifs sont de géométrie simple et s'implantent de manière à s'inscrire dans les lignes de force architecturale de la construction (symétrie par exemple).

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor.

PETIT PATRIMOINE À PROTÉGER

Démolition

La démolition des constructions est interdite, sauf en ce qui concerne des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité.

Restauration

Leur restauration est établie en assurant le caractère patrimonial et en permettant leur valorisation.

CLÔTURE D'INTÉRÊT À PROTÉGER

Ces clôtures doivent être préservées ou restaurées dans leur état et leur composition d'origine (proportions, dispositifs...). Il en est de même en cas de démolition, autorisée pour des travaux d'élargissement de voirie ou de mise en sécurité.

La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- il est autorisé la **création de deux nouveaux accès par unité foncière**. Les accès sont encadrés par des dispositifs de maçonnerie appropriés au type de clôture.
- les **largeurs d'accès** ne pourront excéder : **3,50 m** pour les **portails**, **1,2 m** pour les **portillons**.

Dans le cas de murs donnant sur des espaces publics ouvert, des travaux d'ouvertures ou d'abaissement des murs protégés sont possible sous réserve de conserver des murets de hauteur supérieure ou égale à 0,6 mètre.

Être accompagné dans son projet architectural ?

44

c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Des ressources sont disponibles sur le site :

<https://www.renoversamaison44.fr/>

***Vous pouvez rencontrer gratuitement un architecte-paysagiste en
prenant rendez-vous avec le :***

*Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Loire-Atlantique (CAUE)
2 boulevard de l'Estuaire CS 56215 44262 NANTES cedex 2*

Tél : 02 40 20 20 44



RICHE TECHNIQUE N°1

PROTECTION DES MURS ANCIENS
CONTRE L'HUMIDITÉ



RICHE TECHNIQUE N°2

ENTRETIEN / RESTAURATION DES
MAÇONNERIES EN MOELLONS



RICHE TECHNIQUE N°3

RÉFECTION DES ENDUITS DE FAÇADE



RICHE TECHNIQUE N°4

RESTAURATION DES MAÇONNERIES EN
PIERRE



RICHE TECHNIQUE N°5

CORNICHES, ENCadreMENTS ET
DÉCORS EN PIERRE



RICHE TECHNIQUE N°6

DÉCORS, ENCadreMENTS EN TERRE
CUITE



RICHE TECHNIQUE N°7

LES TOITURES EN TUILLES



RICHE TECHNIQUE N°8

LES TOITURES EN ARDOISE



RICHE TECHNIQUE N°9

LES TOITURES EN CHAUME



RICHE TECHNIQUE N°10

LES SOUCHES DE CHEMINÉES



RICHE TECHNIQUE N°11

LES LUCARNES ET FENÊTRES DE TOIT



RICHE TECHNIQUE N°12

LOGGIAS, BALCONS, BOIS DE
CHARPENTE APPARENTS



RICHE TECHNIQUE N°13

LES FERRONNERIES



RICHE TECHNIQUE N°14

LES PORTES, LES FENÊTRES ET LES
VOLETS EXTERIEURS



RICHE TECHNIQUE N°15

LES COULEURS DES FAÇADES



RICHE TECHNIQUE N°16

LES CLÔTURES, MURS, PORTAILS ET
GRILLES

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, ou encore en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Le règlement graphique identifie les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro.

Un tableau récapitulatif des emplacements réservés est inscrit sur le règlement graphique. Il précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

SECTEUR FAISANT L'OBJET D'UNE OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sont repérés aux documents graphiques les secteurs de projets faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

La pièce n°3 (OAP) du dossier de PLU précise les dispositions qui, en sus du règlement, y sont plus spécifiquement applicables.

3. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

STATIONNEMENT (ARTICLE 7 DE CHAQUE ZONE)

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les normes minimales exigées en matière de stationnement automobile et de stationnement sécurisé des vélos.

› EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

La possibilité de stationnement sécurisé des vélos doit être prévue par les projets suivants :

- Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m². Tous les logements d'une opération ont accès à au moins un local (collectif, ou individuel).
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

L'espace destiné au stationnement des vélos peut être intégré au bâtiment ou réalisé à l'extérieur du bâtiment. Il peut être réparti en plusieurs emplacements. Il est dans tous les cas couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

› EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

× RÈGLES GÉNÉRALES

Objectifs à respecter

Le nombre de places de stationnement minimal est dans chaque règlement de zone.

Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 mètres du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places (au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses

obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Application de la règle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **2,5 x 5 mètres pour une place de stationnement**, auxquels s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui doivent être correctement dimensionnées.

Surfaces dédiées au stationnement

Dans le cas de constructions neuves de 4 logements et plus, au moins la moitié de la surface dédiée aux places de stationnement doit être intégrée à la construction (garage sous-terrain ou au rez de chaussée de la construction), et/ou être traitée en partie en surface perméable.

× RÈGLES SELON LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir les dispositions propres à chacune des zones.

Lorsque le nombre de places à réaliser est à préciser « selon les besoins du projet », le projet doit prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Lorsqu'une construction présente des locaux répondant à des sous-destinations différentes (hors locaux accessoires), les obligations sont calculées pour chaque local et se cumulent.

Cas particuliers :



Le programme comporte des logements locatifs avec prêts aidés par l'État :

- . dans le cas de logement locatif avec prêts aidés par l'État, il n'est exigé qu'1 place par logement (article L 151-35 du CU), quel que soit le nombre de ces logements.
- . dans le cas d'un programme mixte, intégrant des logements locatifs avec prêts aidés par l'État et d'autres logements ne relevant pas de cette catégorie, la règle s'appliquant dès le 3ème logement créé (+1 place par tranche entamée de 2 logements) ne s'applique pas à la partie de programme intégrant des logements locatifs avec prêts aidés par l'État.

ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute autorisation peut être refusée :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- et/ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès direct est interdit sur la RN137. L'accès sur les voies départementales peut faire l'objet de prescriptions spécifiques (*voir § Prise en compte des routes nationales et départementales*).

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

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. 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 déchets ménagers, etc.).

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les voies créées ou modifiées doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX (ARTICLE 9 DE CHAQUE ZONE)

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tout aménagement ou construction qui, par sa destination, requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable peut s'y raccorder.

À défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet doit être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui doit alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur

ASSAINISSEMENT - EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction doit alors être implantée de façon à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur public.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ASSIMILÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques a le droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de façon à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

DÉFINITION DES ACTIVITÉS IMPLIQUANT DES UTILISATIONS DE L'EAU ASSIMILABLES AUX UTILISATIONS À DES FINS DOMESTIQUES

Annexe 1 de l'Arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte :

« Les personnes abonnées au service d'eau potable ou disposant d'un forage pour leur alimentation en eau dont les activités impliquent des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations de l'eau à des fins domestiques sont celles dont les locaux où a lieu la livraison d'eau permettent l'exercice des activités suivantes :

— des activités de commerce de détail, c'est-à-dire de vente au public de biens neufs ou d'occasion essentiellement destinés à la consommation des particuliers ou des ménages ;

— des activités de services contribuant aux soins d'hygiène des personnes, laveries automatiques, nettoyage à sec de vêtements, coiffure, établissements de bains-douches ;

— des activités d'hôtellerie, résidences de tourisme, camping et caravanage, parcs résidentiels de loisirs, centres de soins médicaux ou sociaux pour de courts ou de longs séjours, congrégations religieuses, hébergement de militaires, hébergement d'étudiants ou de travailleurs pour de longs séjours, centres pénitenciers ;

— des activités de services et d'administration pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement des besoins visés à l'article R. 213-48-1 du code de l'environnement :

- activités de restauration, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter ;
- activités d'édition à l'exclusion de la réalisation des supports ;
- activités de production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision, d'enregistrement sonore et d'édition musicale, de production et de diffusion de radio et de télévision, de télédiffusion, de traitement, d'hébergement et de recherche de données ;
- activités de programmation et de conseil en informatique et autres services professionnels et techniques de nature informatique ;
- activités administratives et financières de commerce de gros, de poste et de courrier, de services financiers et d'assurances, de services de caisses de retraite, de services juridiques et comptables, activités immobilières ;
- activités de sièges sociaux ;
- activités de services au public ou aux industries comme les activités d'architecture et d'ingénierie, activités de contrôle et d'analyses techniques, activités de publicité et d'études de marché, activités de fournitures de contrats de location et de location bail, activités de service dans le domaine de l'emploi, activités des agences de voyage et des services de réservation ;
- activités d'enseignement ;
- activités de services d'action sociale, d'administrations publiques et de sécurité sociale, ainsi que les activités administratives d'organisations associatives et d'organisations ou d'organismes extraterritoriaux ;
- activités pour la santé humaine, à l'exclusion des hôpitaux généraux et spécialisés en médecine ou chirurgie ;
- activités de services en matière de culture et de divertissement, y compris les bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles ;
- activités d'exploitation d'installations de jeux de hasard ;
- activités sportives, récréatives et de loisirs ;
- activités des locaux permettant l'accueil de voyageurs. »

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, FIBRE OPTIQUE, ETC.)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Le PLU s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Le changement d'usage est possible sur les annexes existantes lorsqu'elles sont collées à l'habitation.

2

DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE

Définition

Le secteur UA correspond au centre-bourg de Derval.

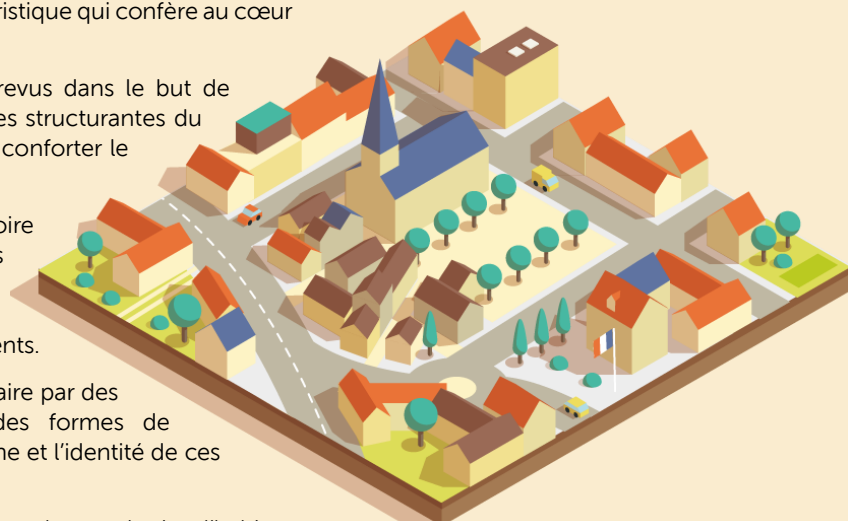
Centre historique de la commune, il dispose à la fois de ces marqueurs de l'animation du centre-bourg (vitrine des commerces et services, cafés, restaurants, ...) et d'une empreinte bâtie caractéristique qui confère au cœur de bourg une valeur patrimoniale.

Les contours de ce secteur central ont été revus dans le but de prolonger ces caractéristiques le long des voies structurantes du cœur de bourg et ainsi d'offrir la possibilité de conforter le cœur de bourg.

En effet, ce secteur a vocation à conserver voire amplifier une mixité de fonctions caractéristique du centre-bourg et de leur animation en associant à la fonction résidentielle, des activités, services et équipements.

Ce secteur doit ainsi pouvoir évoluer si nécessaire par des opérations de renouvellement urbain et des formes de densification qui entretiennent l'intensité urbaine et l'identité de ces tissus centraux.

Il s'agit ainsi de diversifier les fonctions accueillies et les typologies d'habitat, tout en préservant les éléments de patrimoine, et la qualité du paysage urbain contribuant à l'identité des lieux.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	oui	Hauteur	H façade : 7 m / H au plus haut : 11 m
Retrait	oui (R≤5 m)	Emprise au sol	NR
en second rideau	non	Pleine terre	NR

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UA1 ET UA2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

› DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

× RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La sous-destination suivante :

	Exploitation agricole	est	interdite
	Exploitation forestière	est	interdite
	Logement	est	autorisée
	Hébergement	est	autorisée
	Artisanat et commerce de détail	est	autorisée
	Restauration	est	autorisée
	Commerce de gros	est	interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	est	autorisée
	Cinéma	est	autorisée
	Hôtels	est	autorisée
	Autres hébergements touristiques	est	autorisée
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	est	autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	est	autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	est	autorisée
	Salles d'art et de spectacles	est	autorisée
	Équipements sportifs	est	autorisée
	Autres équipements recevant du public	est	autorisée
	Industrie	est	interdite
	Entrepôt	est	interdite
	Bureau	est	autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	est	autorisée

× CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s).

Celles relevant de sous-destinations interdites dans la zone à hauteur de +10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU.

× CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination des locaux d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les autres changements de destinations sont soumis aux mêmes règles que les constructions nouvelles.

> AUTRES ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS

Sont interdits :

- . Les carrières
- . Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- . Les habitations légères de loisirs
- . La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- . Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- . Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut.

Ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- . Les **affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- . Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Les activités, usages et affectations des sols non évoqués ci-dessus sont autorisés de fait.

ARTICLE UA3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Faciliter la production de logement social / Les hauteurs de façade et au point le plus haut peuvent être **majorées pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux**, dans la limite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de logements total du programme, sans dépasser le seuil de 30% et doit permettre d'organiser un rapport d'échelle adapté avec les constructions mitoyennes.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative...) puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.

> CAS GÉNÉRAL

IMPLANTATIONS

Les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative...) puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.

> CAS GÉNÉRAL

On distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire.

- La bande d'implantation dite « principale » s'étend jusqu'à 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.
- La bande d'implantation dite « secondaire », s'étend au-delà de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.

× PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES, À MODIFIER OU À CRÉER

Privilégier l'implantation en « premier » rideau et constituer un front bâti sur la rue

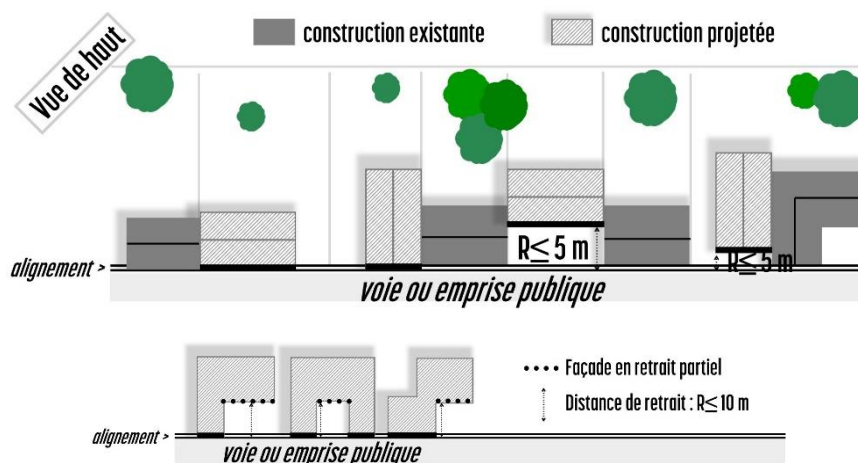
Les constructions doivent s'implanter en premier lieu dans la bande d'implantation principale.

Bande principale

Les constructions s'implantent :

- sur tout ou partie de l'alignement,
- ou en retrait de 5 mètres maximum.

En cas de retrait partiel, la façade implantée en décroché est implantée à 10 mètres maximum de l'alignement.



[Illustration sans valeur réglementaire]

Bande secondaire

Lorsqu'une construction existante ou édifiée simultanément est implantée dans la bande principale, une construction peut s'implanter dans la bande d'implantation dite « secondaire » (il peut s'agir d'un prolongement ou de l'extension d'une construction de la bande principale) en retrait de plus de 20 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. La construction en second

rideau est conditionnée au fait de ne pas créer de nouvel accès sauf en cas de mutualisation à minima pour deux logements.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES : privilégier l'implantation en ordre continu

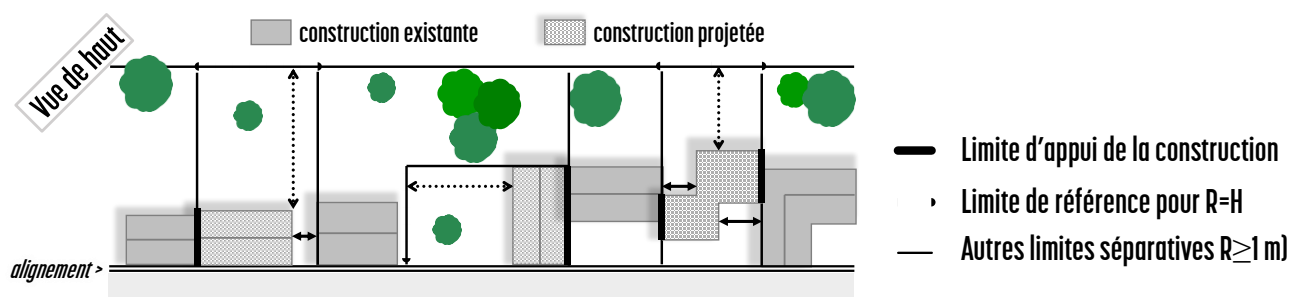
Les constructions s'implantent sur :

- **au moins une des limites séparatives latérales** (aboutissant à l'espace de desserte - voie ou emprise publique).
- en respectant une distance de retrait (d) au moins égale à la hauteur de la construction (h) vis-à-vis d'**au moins une des limites séparatives**.

Les distances de retrait vis-à-vis des autres limites est :

- est **au moins égale à 1 mètre**
- **ou au moins égale à 3,5 mètres** dans le cas où la **façade tournée vers la limite séparative présente des ouvertures vers un linéaire non bâti en limite** ou à moins de 3,5 m de ladite limite sur l'unité foncière voisine.

[Illustration sans valeur réglementaire]



› ANNEXES

Dans le cas de la création d'annexes, **celles-ci peuvent s'implanter librement**, à l'alignement ou en retrait, et sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives (sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après).

› EXTENSIONS

Les extensions de constructions existantes se conforment à la règle générale.

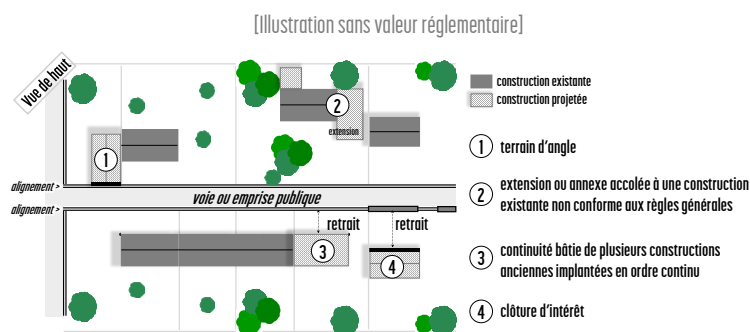
› AUTRES CAS

1. **Terrain disposant de plus d'une limite sur voie** / le respect des règles ci-dessus **n'est imposée que sur l'une des voies ou emprises**. S'applique alors les règles par rapport aux limites séparatives sur les autres limites concernées.
2. **Constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus** / Les extensions et annexes accolées à des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées dans le prolongement du ou des pan(s) de façades existantes (sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après).
3. **Adaptation au contexte patrimonial** /

- a. Au droit d'un groupement bâti de plusieurs constructions anciennes implantées en retrait de l'alignement, la construction peut s'implanter en retrait de plus de 5m et doit alors s'inscrire :
 - Avec un retrait de l'alignement identique à celui des constructions existantes ;
 - et dans une volumétrie adaptée aux volumes bâtis existants.
- b. En cas d'unité foncière où un mur en pierre repéré au titre du L153-19 doit être préservé. La construction peut s'implanter en retrait de 10 mètres maximum.



4. **Le long des routes nationales et départementales** / Tout projet devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».



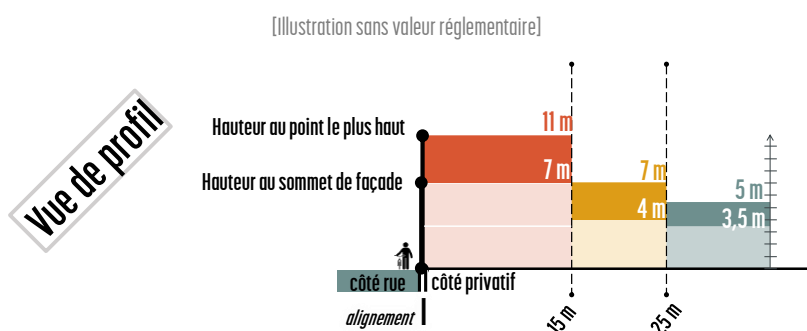
HAUTEUR

› CAS GÉNÉRAL : limiter les masques solaires sur les terrains voisins

× HAUTEUR MAXIMALE EN FONCTION DE LA PROFONDEUR DU TERRAIN

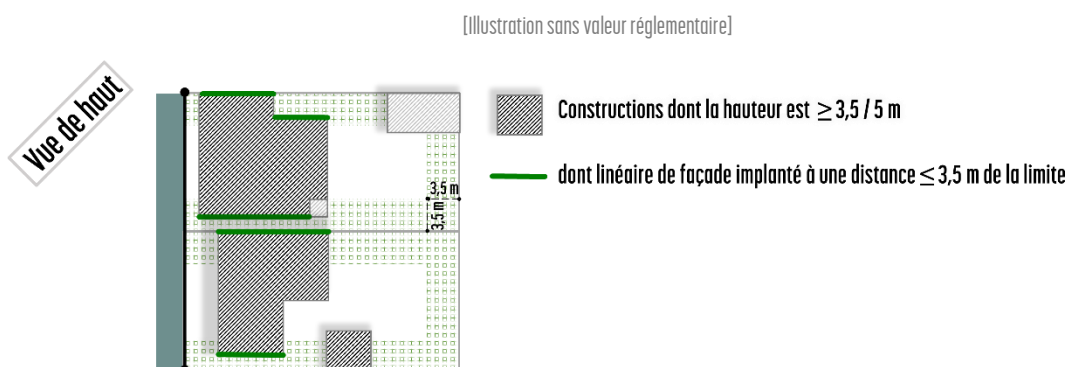
La hauteur maximale des constructions dépend de la distance entre l'alignement et la façade de référence :

- Jusqu'à 15 mètres inclus : **7 mètres** au sommet de façade et **11 mètres** au point le plus haut
- entre 15 et 25 mètres inclus : **4 mètres** au sommet de façade et **7 mètres** au point le plus haut
- plus de 25 mètres : **3,5 mètres** au sommet de façade et **5 mètres** au point le plus haut



× HAUTEUR MAXIMALE EN LIMITE SÉPARATIVE ET À SES ABORDS

En limite séparative et dans une bande de 3,5 mètres à partir de celle-ci, la somme des façades de constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 3,5 mètres au sommet de façade et 5 mètres au point le plus haut **ne peut excéder 12 mètres le long d'une même limite**.



› EXTENSIONS

Les extensions de constructions existantes se conforment à la règle générale.

› AUTRES CAS

1. Extensions de constructions existantes plus hautes / Pour celles qui s'inscrivent au droit d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la règle générale ci-dessus, les extensions peuvent s'inscrire dans une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

2. s'adapter à l'environnement bâti immédiat / Dans le cas où le projet de construction, d'annexe ou d'extension s'implante en limite ou à moins de 3,5 mètres de la limite d'une unité foncière où des constructions **présentent une hauteur supérieure à la règle générale ci-dessus** : le projet peut s'y adosser ou s'implanter à moins de 3,5 mètres de la limite bâtie en respectant alors une hauteur totale inférieure ou égale à celle de ladite construction.

ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

› Simplicité et proportions de leurs volumes

✕ **VOLUMES**

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Ils présentent un rapport d'échelle adapté aux constructions environnantes pour créer une transition harmonieuse notamment avec les constructions voisines.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

✕ **OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres**

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

› Qualité des matériaux, harmonie des couleurs et tenue générale

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue.

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif peuvent mobiliser une écriture architecturale résolument contemporaine en proposant des couleurs et matériaux différenciant tout en veillant à leur intégration dans le grand paysage.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ



Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».

TOITURES

> ASPECT

La couverture des constructions et des annexes doit s'intégrer à l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'emploi de **matériaux de teinte grise ou similaire à l'ardoise** est ainsi le plus souvent à privilégier.

> FORME

× TOITURES À PENTES DITES TRADITIONNELLES

Les constructions présentent des **toitures à pentes dites traditionnelles** : le faîtage principal est parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture a deux versants principaux avec une pente qui doit être comprise entre 40° et 60°.

× AUTRES CAS

Une pente différente peut être autorisée :

- pour les constructions en second rideau
- pour **des annexes et des volumes** d'une hauteur inférieure au volume principal de la construction (nouvelle ou existante sur l'unité foncière),
- si le projet s'inscrit dans le **prolongement d'une construction existante** (sur l'unité foncière ou sur le terrain voisin en limite séparative) qui ne relève pas des caractéristiques définies ci-dessus (pente inférieure ou supérieure)
- pour une **écriture plus contemporaine de la toiture à double pente** (pans de toiture dissymétriques par exemple)
- pour les **constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif** dans la mesure où la construction présente un parti pris architectural particulier.

EN CAS DE VOLUME DISPOSANT D'UNE TOITURE TERRASSE ou à faible pente:

- Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.
- L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.
- La végétalisation est encouragée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.
- Son insertion dans le paysage et les gabarits de la rue doit être particulièrement travaillée, si nécessaire par un traitement du dernier étage en attique ou en travaillant par des teintes ou matériaux la façade du dernier étage.

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

> CLÔTURES EXISTANTES

× CLÔTURES D'INTÉRÊT repérées sur le document graphique pièce n°4.1 du PLU

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».



× AUTRES CLÔTURES

En cas de clôture existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas les hauteurs maximales et/ou les dispositifs réglementés ci-dessus, la clôture peut être maintenue ou renouvelée, en reprenant les mêmes dispositifs que la clôture existante.

Les murs en pierre traditionnels de qualité particulière doivent être entretenus ou pris en compte et autant que possible conservés dans le cadre des projets architecturaux.

> NOUVELLES CLÔTURES : le long des voies et emprises publiques

En cas d'interface non bâtie à l'alignement, celle-ci est traitée :

- soit **en maintenant un espace ouvert avec un traitement de sol** (minéral ou végétal) marquant l'alignement,
- soit **en assurant une continuité bâtie par une clôture**.

× CAS GÉNÉRAL

Les clôtures doivent être constituées par :

- un dispositif plein de type :

- **muret** d'une hauteur maximale de 1,0 m

... réalisé :

- **en pierres apparentes**, selon les techniques traditionnelles,
- ou **en maçonnerie enduite** dans des teintes claires et neutres.

- ou un dispositif ajouré de type un muret, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses, le tout correspondant à une **hauteur maximale de 1,80 m**, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- le muret respecte une **hauteur maximale de 1,0 m**. Il est réalisé **en pierres apparentes**, selon les techniques traditionnelles, ou **en maçonnerie enduite** dans des teintes claires et neutres.
- la grille est de forme simple et de teinte sombre. Elle peut être occultée par un festonnage métallique.
- les lisses sont de teinte bois naturel ou de teinte sombre. Elles sont disposées de manière à ne pas créer un effet « mur plein ».
- la clôture est doublée d'une haie vive ou de plantations permettant de constituer un arrière-plan végétal.

× AUTRES CAS

1. **Terrain à l'angle de plusieurs voies /** Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies, **les dispositifs et hauteurs des clôtures situées à l'alignement peuvent être adaptés** (mur plein, lisses resserrées) pour permettre la préservation de l'intimité des jardins, sous réserve de ne pas porter préjudice à la visibilité, la sécurité et la perception du paysage de la rue depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1,8 mètre.
2. **Prise en compte de la mitoyenneté des clôtures d'intérêt /** En cas de clôture située en continuité d'une clôture d'intérêt protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repéré sur le document graphique pièce n°4.1 du PLU, qui ne respecte pas les hauteurs maximales réglementées ci-dessus, **la clôture pourra avoir la même hauteur que la clôture d'intérêt à protéger, si elle reprend les mêmes dispositifs que la clôture d'intérêt.**
3. **Installations et équipements d'intérêt collectif et services publics** (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...) / **les dispositifs peuvent être adaptés s'ils nécessitent des dispositifs particuliers** pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

› NOUVELLES CLÔTURES : en limite séparative

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**, adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

- **au contact des zones U et AU**, sont autorisés :
 - . dans les mêmes conditions, les **dispositifs définis ci-dessus pour les clôtures implantées le long des voies ou emprises publiques (voir « Cas général » ci-dessus).**
 - . **les grilles et grillages métalliques de teinte sombre**, de préférence doublés d'une haie vive.
- **au contact de zones A ou N**, sont autorisés les dispositifs suivants **doublés d'une haie** :
 - . le **grillage de teinte sombre ou métallique**
 - . la **grille métallique de teinte sombre**
 - . la **ganivelle**

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute opération neuve de plus de 2 logements et toute opération de réhabilitation créant un logement supplémentaire ou plus, un espace destiné aux poubelles en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans un local intérieur

ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent choisies notamment dans la **liste figurant en annexe**.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont **la liste figure en annexe** du présent règlement, **est interdite**.

Les **aires de stationnement de plus de 4 emplacements automobiles non couvertes** sont plantées à raison d'**un arbre par tranche entamée de 4 places**.



ARTICLE UA7 : STATIONNEMENT

Il est exigé **une place** de stationnement automobile **par nouveau logement créé**.

Pour les autres destinations, le stationnement est prévu selon les besoins du projet.

Les autres modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX



ARTICLE UA8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Les nouveaux accès desservant toute nouvelles constructions en second rideaux sont interdits sauf en cas d'une mutualisation pour à minima deux logements.



ARTICLE UA9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Définition

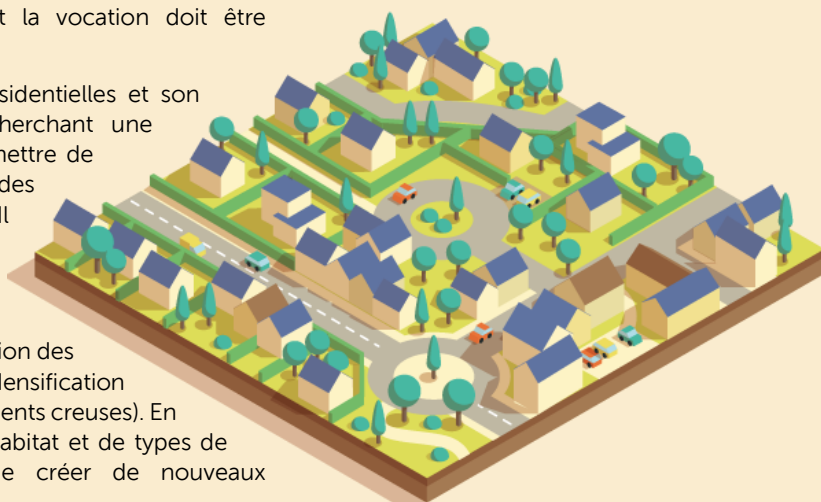
Le secteur UB correspond aux tissus résidentiels

La **zone UB** correspond au tissu aggloméré autour du centre-bourg. C'est un espace urbanisé résidentiel développé au coup par coup ou sous l'effet d'opérations groupées (des lotissements) dont la vocation doit être maintenue.

Cette zone doit ainsi conserver ses qualités résidentielles et son paysage globalement horizontal tout en recherchant une optimisation des implantations bâties pour permettre de créer de nouveaux logements proches des commodités offertes par le bourg de Derval. Il s'agit aussi de permettre l'installation d'activités et d'équipements compatibles avec cette ambiance.

L'optimisation peut s'appuyer sur une restructuration des interfaces avec les rues tout comme une densification maîtrisée des jardins et derniers terrains restants (dents creuses). En effet, la recherche d'une diversité de formes d'habitat et de types de logement peut ponctuellement permettre de créer de nouveaux ensembles cohérents.

Cette optimisation doit aussi prendre en compte la présence de certains éléments de patrimoine, ensembles cohérents ou ponctuels, qui rappellent l'identité des lieux.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	oui	Hauteur	H façade : 7 m / H au plus haut : 11 m
Retrait	oui ($R \leq 5$ m)	Emprise au sol	NR
En second rideau ?	oui	Pleine terre	NR

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UBI ET UB2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

› DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✕ RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La sous-destination suivante :

Exploitation agricole	est	interdite
Exploitation forestière	est	interdite
Logement	est	autorisée
Hébergement	est	autorisée
Artisanat et commerce de détail	est	interdite
Restauration	est	interdite
Commerce de gros	est	interdite
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	est	autorisée*
Cinéma	est	interdite
Hôtels	est	interdite
Autres hébergements touristiques	est	interdite
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	est	autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	est	autorisée
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	est	autorisée
Salles d'art et de spectacles	est	autorisée
Équipements sportifs	est	autorisée
Autres équipements recevant du public	est	autorisée
Industrie	est	interdite
Entrepôt	est	interdite
Bureau	est	autorisée
Centre de congrès et d'exposition	est	interdite

* Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées que sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité des tissus résidentiels, en termes de trafic généré et de nuisances, notamment en dehors des heures diurnes.

✕ CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s).

Celles relevant de sous-destinations interdites dans la zone peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s) à hauteur de +10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU.

✕ CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sont soumis aux mêmes règles que les constructions nouvelles.

> AUTRES ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS

Sont interdits :

- . Les carrières
- . Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- . Les habitations légères de loisirs
- . La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- . Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- . Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut.

Ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- . Les **affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- . Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Les activités, usages et affectations des sols non évoqués ci-dessus sont autorisés de fait.

ARTICLE UB3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les reculs relatifs aux voies départementales, les modalités d'application du présent article sont complétées par le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

IMPLANTATIONS

Les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative...) puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.

> CAS GÉNÉRAL

On distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire.

- La **bande d'implantation dite « principale »** s'étend jusqu'à 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.

- **La bande d'implantation dite « secondaire »**, s'étend au-delà de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.

✕ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES, À MODIFIER OU À CRÉER**
Privilégier l'implantation en « premier » rideau et constituer un front bâti sur la rue

Les constructions doivent s'implanter en premier lieu **dans la bande d'implantation principale**.

Bande principale

Les constructions s'implantent :

- sur tout ou partie de **l'alignement**,
- ou en **retrait de 5 mètres** maximum.

En cas de retrait partiel, la façade implantée en décroché est implantée à 10 mètres maximum de l'alignement.

Bande secondaire

Lorsqu'une construction existante ou édifiée simultanément est implantée dans la bande principale, **une construction peut s'implanter dans la bande d'implantation dite « secondaire »** (il peut s'agir d'un prolongement ou de l'extension d'une construction de la bande principale) en **retrait de plus de 20 mètres** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

✕ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**
Optimiser l'implantation des constructions

Bande principale

Les constructions s'implantent sur **au moins une limite séparative** aboutissant à l'espace de desserte (voie ou emprise publique).

S'il y a lieu, la distance de retrait vis-à-vis des autres limites est **au moins égale à 1 mètre**.

Bande secondaire

Les constructions s'implantent sur **une seule limite séparative** aboutissant à l'espace de desserte (voie ou emprise publique), **ou en retrait d'au moins 3 mètres** des limites séparatives.

Dans tous les cas

Les constructions s'implantent **en retrait d'au moins une des limites séparatives** vis-à-vis de laquelle la distance de retrait est au moins égale à la hauteur de la construction (R=H).

Elle est **au moins égale à 3,5 mètres** dans le cas où la **façade tournée vers la limite séparative présente des ouvertures vers un linéaire non bâti en limite**.

› **ANNEXES**

Dans le cas de la création d'annexes, **celles-ci peuvent s'implanter librement**, à l'alignement ou en retrait, et sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives *(sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après)*.

› **AUTRES CAS**

1. **Terrain disposant de plus d'une limite sur voie** / le respect des règles ci-dessus **n'est imposée que sur l'une des voies ou emprises**. S'applique alors les règles par rapport aux limites séparatives sur les autres limites concernées.
2. **Constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus** / Les **extensions et annexes accolées à des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus** peuvent être autorisées dans le prolongement du ou des pan(s) de façades existantes *(sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après)*.
3. **Adaptation au contexte patrimonial** /
 - a. Au droit **d'un groupement bâti de plusieurs constructions anciennes implantées en retrait de l'alignement**, la construction peut s'implanter **en retrait de plus de 5m** et doit alors s'inscrire :
 - Avec un retrait de l'alignement identique à celui des constructions existantes ;
 - et dans une volumétrie adaptée aux volumes bâtis existants.
 - b. En cas d'unité foncière où **un mur en pierre repéré au titre du L153-19** doit être préservé. La construction peut s'implanter en **retrait de 10 mètres maximum**.

HAUTEUR

› **CAS GÉNÉRAL : limiter les masques solaires sur les terrains voisins**

✕ **HAUTEUR MAXIMALE EN FONCTION DE LA PROFONDEUR DU TERRAIN**

La hauteur maximale des constructions dépend de la distance entre l'alignement et la façade de référence :

- Jusqu'à 20 mètres inclus : **7 mètres** au sommet de façade et **11 mètres** au point le plus haut
- Au-delà de 20 mètres : **4 mètres** au sommet de façade et **7 mètres** au point le plus haut

✕ **HAUTEUR MAXIMALE EN LIMITE SÉPARATIVE ET À SES ABORDS**

En limite séparative et dans une bande de 3,5 mètres à partir de celle-ci, la somme des façades de constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 3,5 mètres au sommet de façade et 5 mètres au point le plus haut **ne peut excéder 12 mètres le long d'une même limite**.

› **EXTENSIONS**

Les extensions de constructions existantes se conforment à la règle générale.

Pour celles qui s'inscrivent au droit d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la règle générale ci-dessus, les extensions peuvent s'inscrire dans une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

› **AUTRES CAS / s'adapter à l'environnement bâti immédiat**

Dans le cas où le projet de construction, d'annexe ou d'extension s'implante en limite ou à moins de 3,5 mètres de la limite d'une unité foncière où des constructions sont déjà implantées en limite séparative...

1. **... si la construction mitoyenne existante présente une hauteur supérieure à la règle générale ci-dessus** : le projet peut s'y adosser ou s'implanter à moins de 3,5 mètres de la limite bâtie en respectant alors une hauteur totale inférieure ou égale à celle de ladite construction.
2. **si la construction mitoyenne existante présente une hauteur inférieure à la règle générale ci-dessus** : le projet peut s'y adosser ou s'implanter à moins de 3,5 mètres de la limite bâtie en proposant alors un rapport d'échelle adapté des volumes de la nouvelle construction par

rapport à la construction mitoyenne pour éviter un effet de rupture et de disproportion dans le front bâti.

ARTICLE UB5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

› Simplicité et proportions de leurs volumes

× **VOLUMES**

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Ils présentent un rapport d'échelle adapté aux constructions environnantes pour créer une transition harmonieuse notamment avec les constructions voisines.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

× **OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres**

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

› Qualité des matériaux, harmonie des couleurs et tenue générale

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue.

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif peuvent mobiliser une écriture architecturale résolument contemporaine en proposant des couleurs et matériaux différenciant tout en veillant à leur intégration dans le grand paysage.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».



TOITURES

> ASPECT

La couverture des constructions et des annexes doit s'intégrer à l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'emploi de **matériaux de teinte grise ou similaire à l'ardoise** est ainsi le plus souvent à privilégier.

> FORME

EN CAS DE VOLUME DISPOSANT D'UNE TOITURE TERRASSE ou à faible pente:

- Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.
- L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.
- La végétalisation est encouragée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.
- Son insertion dans le paysage et les gabarits de la rue doit être particulièrement travaillée, si nécessaire par un traitement du dernier étage en attique ou en travaillant par des teintes ou matériaux la façade du dernier étage.

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

> CLÔTURES EXISTANTES

× CLÔTURES D'INTÉRÊT repérées sur le document graphique pièce n°4.1 du PLU

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».



× AUTRES CLÔTURES

En cas de clôture existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas les hauteurs maximales et/ou les dispositifs réglementés ci-dessus, la clôture peut être maintenue ou renouvelée, en reprenant les mêmes dispositifs que la clôture existante.

Les murs en pierre traditionnels de qualité particulière doivent être entretenus ou pris en compte et autant que possible conservés dans le cadre des projets architecturaux.

> NOUVELLES CLÔTURES : le long des voies et emprises publiques

En cas d'interface non bâtie à l'alignement, celle-ci est traitée :

- soit **en maintenant un espace ouvert avec un traitement de sol** (minéral ou végétal) marquant l'alignement,
- soit **en assurant une continuité bâtie par une clôture**.

× CAS GÉNÉRAL

Les clôtures doivent être constituées par :

- un dispositif plein de type :

- **muret** d'une hauteur maximale de 1,0 m
- ou **mur plein** d'une **hauteur maximale de 1,80 m**

... réalisé :

- **en pierres apparentes**, selon les techniques traditionnelles,
- ou **en maçonnerie enduite** dans des teintes claires et neutres.

- ou un dispositif ajouré de type un muret, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses, le tout correspondant à une **hauteur maximale de 1,80 m**, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- le muret respecte une **hauteur maximale de 1,0 m**. Il est réalisé **en pierres apparentes**, selon les techniques traditionnelles, ou **en maçonnerie enduite** dans des teintes claires et neutres. **Sa hauteur** représente un tiers ou la moitié de la hauteur totale de la clôture.
- la grille est de forme simple et de teinte sombre. Elle peut être occultée par un festonnage métallique.
- les lisses sont de teinte bois naturel ou de teinte sombre. Elles sont disposées de manière à ne pas créer un effet « mur plein ».
- la clôture est doublée d'une haie vive ou de plantations permettant de constituer un arrière-plan végétal.

× AUTRES CAS

4. **Terrain à l'angle de plusieurs voies /** Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies, **les dispositifs et hauteurs des clôtures situées à l'alignement peuvent être adaptés** (mur plein, lisses resserrées) pour permettre la préservation de l'intimité des jardins, sous réserve de ne pas porter préjudice à la visibilité, la sécurité et la perception du paysage de la rue depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1,8 mètre.
5. **Prise en compte de la mitoyenneté des clôtures d'intérêt /** En cas de clôture située en continuité d'une clôture d'intérêt protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repéré sur le document graphique pièce n°4.1 du PLU, qui ne respecte pas les hauteurs maximales réglementées ci-dessus, **la clôture pourra avoir la même hauteur que la clôture d'intérêt à protéger, si elle reprend les mêmes dispositifs que la clôture d'intérêt.**
6. **Installations et équipements d'intérêt collectif et services publics** (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...) / **les dispositifs peuvent être adaptés s'ils nécessitent des dispositifs particuliers** pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

› NOUVELLES CLÔTURES : en limite séparative

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**, adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

- **au contact des zones U et AU**, sont autorisés :
 - . dans les mêmes conditions, les **dispositifs définis ci-dessus pour les clôtures implantées le long des voies ou emprises publiques** (*voir « Cas général ci-dessus*).
 - . **les grilles et grillages métalliques de teinte sombre**, de préférence doublés d'une haie vive.
- **au contact de zones A ou N**, sont autorisés les dispositifs suivants **doublés d'une haie** :
 - . le **grillage de teinte sombre ou métallique**
 - . la **grille métallique de teinte sombre**
 - . la **ganivelle**
 - .

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute opération neuve de plus de 2 logements et toute opération de réhabilitation créant un logement supplémentaire ou plus, un espace destiné aux poubelles en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans un local intérieur

ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent choisies notamment dans la **liste figurant en annexe**.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont **la liste figure en annexe** du présent règlement, **est interdite**.

Les **aires de stationnement de plus de 4 emplacements automobiles non couvertes** sont plantées à raison d'**un arbre par tranche entamée de 4 places**.



ARTICLE UB7 : STATIONNEMENT

Il est exigé **deux places** de stationnement automobile **par nouveau logement créé**.

Pour les autres destinations, le stationnement est prévu selon les besoins du projet.

Les autres modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX



ARTICLE UB8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».



ARTICLE UB9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

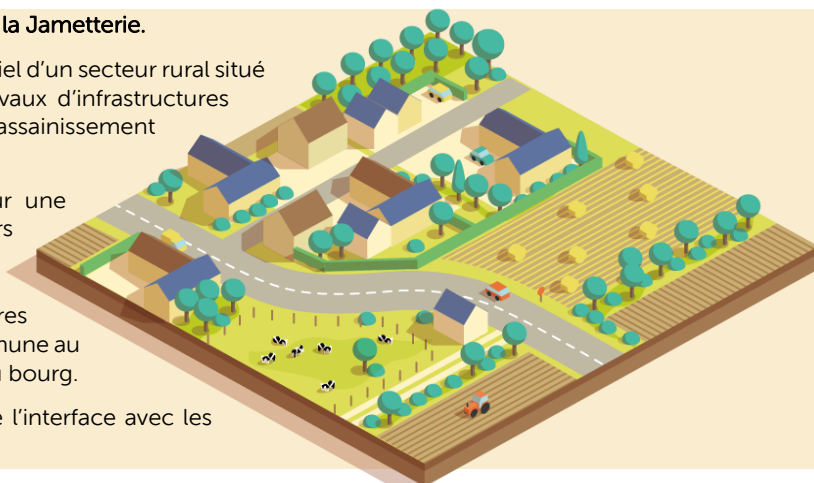
Définition

La zone UC correspond au tissu de Croquemais / la Jametterie.

Il s'agit du développement contemporain résidentiel d'un secteur rural situé au sud-ouest du bourg qui avait justifié des travaux d'infrastructures lourds pour raccorder ce secteur au réseau d'assainissement collectif de la commune.

L'optimisation de ce secteur peut s'appuyer sur une densification maîtrisée des jardins et derniers terrains restants (dents creuses). Il dispose encore de quelques possibilités de construction en dents creuses permettant d'offrir les dernières opportunités de constructions neuves sur la commune au sein de l'espace agricole, et à proximité directe du bourg.

Cette optimisation doit aussi prendre en compte l'interface avec les espaces agricoles et leur fonctionnement.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles (à destination de logement) / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	non	Hauteur	H façade : 4 m / H au plus haut : 7 m
Retrait	oui ($R \geq 5$ m)	Emprise au sol	NR
En second rideau ?	non	Pleine terre	NR

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UC1 ET UC2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

› DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✕ RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La sous-destination suivante :

Exploitation agricole	est	interdite
Exploitation forestière	est	interdite
Logement	est	autorisée
Hébergement	est	autorisée
Artisanat et commerce de détail	est	interdite
Restauration	est	interdite
Commerce de gros	est	interdite
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	est	interdite
Cinéma	est	interdite
Hôtels	est	interdite
Autres hébergements touristiques	est	autorisée
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	est	autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	est	autorisée
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	est	autorisée
Salles d'art et de spectacles	est	autorisée
Équipements sportifs	est	autorisée
Autres équipements recevant du public	est	autorisée
Industrie	est	interdite
Entrepôt	est	interdite
Bureau	est	autorisée
Centre de congrès et d'exposition	est	interdite

✕ CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s).

Celles relevant de sous-destinations interdites dans la zone peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s) **à hauteur de +10% d'emprise au sol supplémentaire** par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU.

✕ CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sont soumis aux mêmes règles que les constructions nouvelles.

› AUTRES ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS

⊘ Sont interdits :

- Les carrières
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut.

 **Ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les **affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Les activités, usages et affectations des sols **non évoqués ci-dessus sont autorisés de fait.**

ARTICLE UC3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative...) **puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.**

CAS GÉNÉRAL

✕ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES, À MODIFIER OU À CRÉER**
participer à une logique de rue ou de groupements bâtis

Les constructions s'implantent en **retrait d'au moins 5 mètres.**

✕ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions s'implantent :

- sur **une limite séparative.**
- **ou en retrait des limites séparatives.**

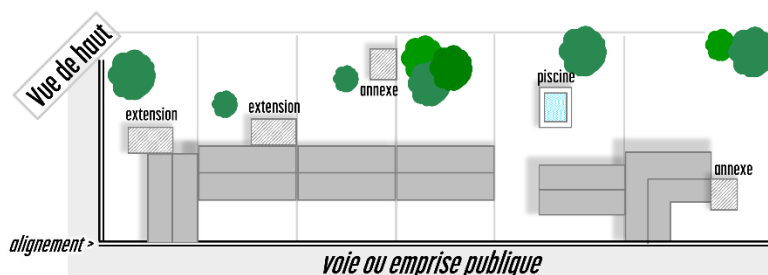
En cas de retrait, la distance de retrait est d'**au moins 3 mètres.**

✕ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OUVRANT SUR DES ZONES A OU N**

Les constructions doivent dans tous les cas respecter une **distance de retrait de 10 mètres minimum** de la limite des zones A et N.

› CAS DES EXTENSIONS ET ANNEXES

Dans le cas où les constructions relèvent de l'extension de constructions existantes, ou de la création d'annexes, **elles peuvent s'implanter librement** (sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après).



Elles peuvent s'implanter **à moins de 10 mètres de la limite d'une zone A ou N** sous réserve :

- que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions implantées dans cette bande de 10 mètres de retrait comptés à partir de la limite d'une zone A ou N n'excède pas **20 m² d'emprise au sol supplémentaires** par rapport à la situation du terrain à la date d'approbation du PLU
- et du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après.

› RÈGLES ALTERNATIVES

1. **Terrain disposant de plus d'une limite sur voie** / le respect des règles ci-dessus **n'est imposée que sur l'une des voies ou emprises**. S'applique alors les règles par rapport aux limites séparatives sur les autres limites concernées.
2. **Adaptation au contexte patrimonial** / Au droit d'un **groupement bâti de plusieurs constructions anciennes implantées à l'alignement** ou en **retrait inférieur à 5m de l'alignement**, la construction peut s'implanter avec une règle alternative et doit alors s'inscrire :
 - Avec un alignement ou retrait de l'alignement identique à celui des constructions existantes ;
 - et dans une volumétrie adaptée aux volumes bâtis existants.

HAUTEUR

› CAS GÉNÉRAL : limiter les masques solaires sur les terrains voisins

✕ HAUTEUR MAXIMALE EN FONCTION DE LA PROFONDEUR DU TERRAIN

La hauteur maximale des constructions est de **4 mètres** au sommet de façade et **7 mètres** au point le plus haut.

La hauteur maximale des annexes est limitée à **3,5 mètres** au sommet de façade **5 mètres** au point le plus haut.

✕ HAUTEUR MAXIMALE EN LIMITE SÉPARATIVE ET À SES ABORDS

En limite séparative et dans une bande de 3,5 mètres à partir de celle-ci, la somme des façades de constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 3,5 mètres au sommet de façade et 5 mètres au point le plus haut **ne peut excéder 12 mètres le long d'une même limite**.

› EXTENSIONS

Les extensions de constructions existantes se conforment à la règle générale.

Pour celles qui s'inscrivent au droit d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la règle générale ci-dessus, les extensions peuvent s'inscrire dans une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

› AUTRES CAS / s'adapter à l'environnement bâti immédiat

Dans le cas où le projet de construction, d'annexe ou d'extension s'implante en limite ou à moins de 3,5 mètres de la limite d'une unité foncière où des constructions sont déjà implantées en limite séparative...

1. ... si la construction mitoyenne existante présente une hauteur supérieure à la règle générale ci-dessus : le projet peut s'y adosser ou s'implanter à moins de 3,5 mètres de la limite bâtie en respectant alors une hauteur totale inférieure ou égale à celle de ladite construction.

2. si la construction mitoyenne existante présente une hauteur inférieure à la règle générale ci-dessus : le projet peut s'y adosser ou s'implanter à moins de 3,5 mètres de la limite bâtie en proposant alors un rapport d'échelle adapté des volumes de la nouvelle construction par rapport à la construction mitoyenne pour éviter un effet de rupture et de disproportion dans le front bâti.

ARTICLE UC5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

› Simplicité et proportions de leurs volumes

✕ VOLUMES

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Ils présentent un rapport d'échelle adapté aux constructions environnantes pour créer une transition harmonieuse notamment avec les constructions voisines.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

✕ OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

› Qualité des matériaux, harmonie des couleurs et tenue générale

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue.

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif peuvent mobiliser une écriture architecturale résolument contemporaine en proposant des couleurs et matériaux différenciants tout en veillant à leur intégration dans le grand paysage.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ



Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».

TOITURES

› ASPECT

La couverture des constructions et des annexes doit s'intégrer à l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'emploi de **matériaux de teinte grise ou similaire à l'ardoise** est ainsi le plus souvent à privilégier.

› FORME

EN CAS DE VOLUME DISPOSANT D'UNE TOITURE TERRASSE ou à faible pente:

- Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.
- L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.
- La végétalisation est encouragée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.
- Son insertion dans le paysage et les gabarits de la rue doit être particulièrement travaillée, si nécessaire par un traitement du dernier étage en attique ou en travaillant par des teintes ou matériaux la façade du dernier étage.

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

› CLÔTURES : le long des voies et emprises publiques

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent elles seront soit végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit minérales, jusqu'à une hauteur maximale d'1 m, sauf dans le cas de clôtures édifiées en cohérence avec le bâti ancien.

Les clôtures peuvent être constituées par :

- un **dispositif végétal d'une hauteur maximale de 2,00m** éventuellement doublé d'un **grillage d'une hauteur maximale de 1,50m**.
- un **dispositif plein de type muret ou mur plein d'une hauteur maximale de 1,50m**
- un **dispositif ajouré ou grillage d'une hauteur maximale de 1,50m**

› CLÔTURES : en limite séparative

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute opération neuve de plus de 2 logements et toute opération de réhabilitation créant un logement supplémentaire ou plus, un espace destiné aux poubelles en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans un local intérieur

ARTICLE UC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



voir en annexe du
présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent choisies notamment dans la **liste figurant en annexe**.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la **liste figure en annexe** du présent règlement, **est interdite**.

Les **aires de stationnement de plus de 4 emplacements automobiles non couvertes** sont plantées à raison d'un **arbre par tranche entamée de 4 places**.



ARTICLE UC7 : STATIONNEMENT

Il est exigé **deux places** de stationnement automobile **par nouveau logement créé**.

Pour les autres destinations, le stationnement est prévu selon les besoins du projet.

Les autres modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX



ARTICLE UC8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».



ARTICLE UC9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Définition

La zone UE correspond aux **espaces urbanisés à vocation d'activités**. Leur vocation doit pouvoir être pérennisée tout en tenant compte de leur situation et de la proximité immédiate de quartiers résidentiels ou d'espaces naturels. Il s'agit de garantir les conditions de maintien d'un profil d'emplois diversifiés.

La zone UE comprend plusieurs secteurs qui se distinguent par leur vocation dominante et par les volumes autorisés :

. le **secteur UEc** correspondant à la zone commerciale d'entrée de ville sur la route de Châteaubriant qui accueille déjà un supermarché et des fonctions de commerces / services qui bénéficient à l'ensemble du bassin de vie ainsi qu'à la zone artisanale mixte du Champ Jubin qui possède une vocation d'accueil d'entreprises artisanales et de grands commerces à destination de professionnels ou spécialisés (jardinerie, matériaux...).

Secteur mixte entre artisanat et commerce, la qui a vocation à être maintenue comme tel en garantissant notamment aux commerces en place des conditions d'évolution tout en n'amplifiant pas la concurrence avec les commerces de proximité du cœur de ville. Il s'agit aussi d'optimiser l'usage de ces terrains déjà artificialisés en autorisant de nouvelles fonctions qui pourraient prolonger le cœur de bourg et optimiser les occupations de l'espace du site.

. le **secteur UEi** correspondant aux parcs d'activités des Échos et du Mortier qui accueillent à la fois des grandes entreprises logistiques et industrielles, mais aussi des activités diverses qui ne trouvent pas place dans le tissu résidentiel.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination					 <i>Interdit en UEi</i>						
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UE1 ET UE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

› DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

× RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La sous-destination suivante :			en UEc	en UEi
Exploitation agricole	est	interdite	interdite	interdite
Exploitation forestière	est	interdite	interdite	interdite
Logement	est	interdite	interdite	interdite
Hébergement	est	interdite	interdite	interdite
Artisanat et commerce de détail (*)	est	autorisée*	autorisée	interdite
Restauration	est	autorisée	autorisée	autorisée
Commerce de gros	est	autorisée	autorisée	autorisée
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	est	autorisée	autorisée	autorisée
Cinéma	est	autorisée	autorisée	autorisée
Hôtels	est	autorisée	autorisée	autorisée
Autres hébergements touristiques	est	interdite	interdite	interdite
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	est	autorisée	autorisée	autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	est	autorisée	autorisée	autorisée
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	est	interdite	interdite	interdite
Salles d'art et de spectacles	est	interdite	interdite	interdite
Équipements sportifs	est	interdite	interdite	interdite
Autres équipements recevant du public	est	interdite	interdite	interdite
Industrie	est	autorisée	autorisée	autorisée
Entrepôt	est	autorisée	autorisée	autorisée
Bureau	est	autorisée	autorisée	autorisée
Centre de congrès et d'exposition	est	autorisée	autorisée	autorisée

* Ces sous-destinations ne sont autorisées que sous réserve de répondre aux conditions suivantes :

- Artisanat et commerce de détail : de plus de 300 m² d'emprise au sol,

× CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s).

Celles relevant de sous-destinations interdites dans la zone peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s) à hauteur de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU.

× CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sont soumis aux mêmes règles que les constructions nouvelles.

> AUTRES ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS

Sont interdits :

- . Les carrières
- . Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- . Les habitations légères de loisirs
- . La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- . Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- . Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut.

Ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- . Les **affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Les activités, usages et affectations des sols non évoqués ci-dessus sont autorisés de fait.

ARTICLE UE3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

> CAS GÉNÉRAL

✕ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES, À MODIFIER OU À CRÉER

Les constructions s'implantent en **retrait d'au moins 3 mètres**.

✕ PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent **en limite ou en retrait des limites séparatives**.

En cas de retrait, la distance de retrait est d'**au moins 1 mètre**.

✕ PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OUVRANT SUR DES ZONES A OU N

Les constructions doivent dans tous les cas respecter une **distance de retrait de 5 mètres minimum** de la limite des zones A et N.

HAUTEUR

› CAS GÉNÉRAL

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

UEc **12 mètres** au point le plus haut

UEi **25 mètres** au point le plus haut

En UEi, cette hauteur peut être majorée pour des constructions et installations spécifiques liés à l'usage et aux process industriels (de type cheminées, tour de séchage...), **dans la limite de 40 mètres maximum.**

› EXTENSIONS

Les extensions qui s'inscrivent au droit d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la règle générale ci-dessus, les extensions peuvent s'inscrire dans une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

ARTICLE UE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

› Simplicité et proportions de leurs volumes

× **VOLUMES**

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

× **OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres**

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

› Qualité des matériaux, harmonie des couleurs et tenue générale

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

› Façades

✕ **FAÇADE TOURNÉE VERS UNE LIMITE SÉPARATIVE À L'INTERFACE AVEC UNE ZONE UA, UB OU AUH**

Une façade orientée vers la limite séparative et située à moins de 10 mètres doit être aveugle ou ne comporter que des vitrages fixes en partie haute. Aucun équipement générateur de bruit, d'odeurs ou de risques technologiques ne doit être orienté vers cette limite.

✕ **FAÇADE TOURNÉE VERS UNE LIMITE SÉPARATIVE À L'INTERFACE AVEC UNE ZONE A OU N**

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels, par exemple par une haie bocagère ou des arbres de haute tige.

› Espaces extérieurs affectés au stockage

Les stockages et équipements techniques non intégrés dans le bâtiment doivent être :

- Masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architectural adapté.
- Situés à plus de 1 mètre compté à partir de la voie ou l'emprise publique.

Dans tous les cas, les espaces extérieurs affectés au stockage doivent être localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis les espaces publics par des usagers extérieurs au parc d'activités. Ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers nécessaires pour limiter cette perceptibilité.

Quand ils participent de l'effet vitrine de l'activité et se destinent à être vus du plus grand nombre, ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers favorisant leur intégration dans le paysage environnant.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

En cas d'interface non bâtie à l'alignement, celle-ci est traitée :

- soit **en maintenant un espace ouvert avec un traitement de sol (minéral ou végétal) marquant l'alignement**,
- soit **en assurant une continuité par une clôture** qui peut s'implanter en retrait de la voie, au droit du bâtiment.

› CAS GÉNÉRAL

Les clôtures quand elles existent sont **doublées de haies vives** et doivent être constituées par :

- **un grillage ou une grille de teinte sombre, d'une hauteur maximale de 2 mètres**,
- **ou un muret, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses**, le tout correspondant à une **hauteur maximale de 1,80 m** et qui répond aux caractéristiques suivantes :

- le muret est réalisé **en pierres apparentes**, selon les techniques traditionnelles, **ou en maçonnerie enduite**. Il est d'une hauteur maximale de 1,0 m.
- s'il est surmonté :
 - . la **hauteur du muret** représente un tiers ou la moitié de la hauteur totale de la clôture.
 - . la **grille** est de forme simple et de teinte sombre.

> AUTRES CAS

Les dispositifs peuvent être adaptés si les constructions exigent des dispositifs particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement.

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



voir en annexe du présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent choisies notamment dans la **liste figurant en annexe**.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la **liste figure en annexe** du présent règlement, **est interdite**.

Les **aires de stationnement de plus de 4 emplacements automobiles non couvertes** sont plantées à raison d'un arbre par tranche entamée de 4 places.



ARTICLE UE7 : STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu selon les besoins du projet.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX



ARTICLE UE8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».



ARTICLE UE9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone **UL** correspond aux principaux sites d'équipements collectifs publics ou privés présents à Derval. Il s'agit de quatre secteurs ayant vocation à conserver un usage d'équipements et de services :

- le **secteur de l'hospice, en entrée est du bourg** (EHPAD)
- le **pôle d'équipements sportifs et de loisirs** du bourg (centre aquatique, terrains de sports, salle festive...);
- le **pôle scolaire du bourg** (lycée agricole et collège privé) ;
- le **site de la Haye**, site privé qui accueillait jusqu'à récemment des activités scolaires (collège privé).

Cette zone a vocation à :

- maintenir et conforter ces pôles d'équipements en place ;
- permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements.

Elle est composée d'un secteur ULP* justifié par la nécessité de favoriser le réinvestissement des locaux et l'animation du site de la Haye.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone (UL)

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	oui	Hauteur	NR
Retrait	oui ($R \geq 1$ m)	Emprise au sol	NR
Dont second rideau	oui	Pleine terre	NR

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UL1 ET UL2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

› DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✕ RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La sous-destination suivante :			en Ul	en Ulp
	Exploitation agricole	est	interdite	interdite
	Exploitation forestière	est	interdite	interdite
	Logement	est	interdite	interdite
	Hébergement	est	autorisée	interdite
	Artisanat et commerce de détail	est	interdite	interdite
	Restauration	est	interdite	interdite
	Commerce de gros	est	interdite	interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	est	interdite	interdite
	Cinéma	est	autorisée	interdite
	Hôtels	est	interdite	interdite
	Autres hébergements touristiques	est	interdite	interdite
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	est	autorisée	interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	est	autorisée	autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	est	autorisée	interdite
	Salles d'art et de spectacles	est	autorisée	interdite
	Équipements sportifs	est	autorisée	interdite
	Autres équipements recevant du public	est	autorisée	interdite
	Industrie	est	interdite	interdite
	Entrepôt	est	interdite	interdite
	Bureau	est	interdite	interdite
	Centre de congrès et d'exposition	est	interdite	interdite

✕ CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s).

Celles relevant de sous-destinations interdites dans la zone peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s) à hauteur de +10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU.

✕ CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le secteur Ulp / Le changement de destination vers les sous-destinations suivantes n'est autorisé que s'il s'inscrit un projet global de mise en valeur du site de la Haye, prenant en compte la valeur patrimoniale du site :

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Salles d'art et de spectacles

Dans le reste de la zone / Les changements de destinations sont soumis aux mêmes règles que les constructions nouvelles.

> AUTRES ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS

Sont interdits :

- . Les carrières
- . Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- . Les habitations légères de loisirs
- . La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- . Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- . Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut.

Ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- . Les **affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- . Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Les activités, usages et affectations des sols non évoqués ci-dessus sont autorisés de fait.

ARTICLE UL3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UL4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative...) puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.

> CAS GÉNÉRAL

× **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES, À MODIFIER OU À CRÉER**
participer à une logique de rue ou de groupements bâtis

Les constructions s'implantent à l'**alignement** ou en **retrait d'au moins 1 mètre**.

× **PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES : maintenir les caractéristiques du tissu historique ou un tissu aéré**

Les constructions s'implantent :

- sur **une ou plusieurs limites séparatives**.
- **ou en retrait des limites séparatives**.

La distance de retrait est d'**au moins 3 mètres**.

× **PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OUVRANT SUR DES ZONES A OU N**

Les constructions doivent dans tous les cas respecter une **distance de retrait de 10 mètres minimum** de la limite des zones A et N.

› **CAS DES EXTENSIONS ET ANNEXES**

Dans le cas où les constructions relèvent de l'extension de constructions existantes, ou de la création d'annexes, **elles peuvent s'implanter librement** (*sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après*).

Elles peuvent s'implanter **à moins de 10 mètres de la limite d'une zone A ou N** sous réserve :

- que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions implantées dans cette bande de 10 mètres de retrait comptés à partir de la limite d'une zone A ou N n'excède pas **20 m² d'emprise au sol supplémentaires** par rapport à la situation du terrain à la date d'approbation du PLU
- et du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après.

HAUTEUR

› **CAS GÉNÉRAL**

× **HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

× **HAUTEUR MAXIMALE EN LIMITE SÉPARATIVE ET À SES ABORDS**

En limite séparative et dans une bande de 3,5 mètres à partir de celle-ci, la somme des façades de constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 3,5 mètres au sommet de façade et 5 mètres au point le plus haut **ne peut excéder 12 mètres le long d'une même limite**.

› **EXTENSIONS**

Les extensions de constructions existantes se conforment à la règle générale.

Pour celles qui s'inscrivent au droit d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la règle générale ci-dessus, les extensions peuvent s'inscrire dans une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

› **AUTRES CAS / s'adapter à l'environnement bâti immédiat**

Dans le cas où le projet de construction, d'annexe ou d'extension s'implante en limite ou à moins de 3,5 mètres de la limite d'une unité foncière où des constructions sont déjà implantées en limite séparative...

1. ... si la construction mitoyenne existante présente une hauteur supérieure à la règle générale ci-dessus : le projet peut s'y adosser ou s'implanter à moins de 3,5 mètres de la limite bâtie en respectant alors une hauteur totale inférieure ou égale à celle de ladite construction.

2. si la construction mitoyenne existante présente une hauteur inférieure à la règle générale ci-dessus : le projet peut s'y adosser ou s'implanter à moins de 3,5 mètres de la limite bâtie en proposant alors un rapport d'échelle adapté des volumes de la nouvelle construction par rapport à la construction mitoyenne pour éviter un effet de rupture et de disproportion dans le front bâti.

ARTICLE UL5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

› Simplicité et proportions de leurs volumes

× **VOLUMES**

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Ils présentent un rapport d'échelle adapté aux constructions environnantes pour créer une transition harmonieuse notamment avec les constructions voisines.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

× **OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres**

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

› Qualité des matériaux, harmonie des couleurs et tenue générale

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue.

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif peuvent mobiliser une écriture architecturale résolument contemporaine en proposant des couleurs et matériaux différenciants tout en veillant à leur intégration dans le grand paysage.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ



Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».

TOITURES

> ASPECT

La couverture des constructions et des annexes doit s'intégrer à l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'emploi de **matériaux de teinte grise ou similaire à l'ardoise** est ainsi le plus souvent à privilégier.

> FORME

EN CAS DE VOLUME DISPOSANT D'UNE TOITURE TERRASSE ou à faible pente:

- Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.
- L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.
- La végétalisation est encouragée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.
- Son insertion dans le paysage et les gabarits de la rue doit être particulièrement travaillée, si nécessaire par un traitement du dernier étage en attique ou en travaillant par des teintes ou matériaux la façade du dernier étage.

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

> CLÔTURES : le long des voies et emprises publiques

En cas d'interface non bâtie à l'alignement, celle-ci est traitée :

- soit **en maintenant un espace ouvert avec un traitement de sol** (minéral ou végétal) marquant l'alignement,
- soit **en assurant une continuité bâtie par une clôture**.

× CAS GÉNÉRAL

Les clôtures doivent être constituées par :

- un dispositif plein de type :

- **muret** d'une hauteur maximale de 1,0 m
- ou **mur plein** d'une hauteur maximale de 1,80 m

... réalisé :

- **en pierres apparentes**, selon les techniques traditionnelles,
- ou **en maçonnerie enduite** dans des teintes claires et neutres.

- ou un dispositif ajouré de type un muret, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses, le tout correspondant à une **hauteur maximale de 1,80 m**, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- le muret respecte une **hauteur maximale de 1,0 m**. Il est réalisé **en pierres apparentes**, selon les techniques traditionnelles, ou **en maçonnerie enduite** dans des teintes claires et neutres. **Sa hauteur** représente un tiers ou la moitié de la hauteur totale de la clôture.
- la grille est de forme simple et de teinte sombre. Elle peut être occultée par un festonnage métallique.
- les lisses sont de teinte bois naturel ou de teinte sombre. Elles sont disposées de manière à ne pas créer un effet « mur plein ».
- la clôture est doublée d'une haie vive ou de plantations permettant de constituer un arrière-plan végétal.

× AUTRES CAS

1. **Terrain à l'angle de plusieurs voies** / Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies, **les dispositifs et hauteurs des clôtures situées à l'alignement peuvent être adaptés** (mur plein, lisses resserrées) pour permettre la préservation de l'intimité des jardins, sous réserve de ne pas porter préjudice à la visibilité, la sécurité et la perception du paysage de la rue depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1,8 mètre.
2. **Prise en compte de la mitoyenneté des clôtures d'intérêt** / En cas de clôture située en continuité d'une clôture d'intérêt protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repéré sur le document graphique pièce n°4.1 du PLU, qui ne respecte pas les hauteurs maximales réglementées ci-dessus, **la clôture pourra avoir la même hauteur que la clôture d'intérêt à protéger, si elle reprend les mêmes dispositifs que la clôture d'intérêt.**
3. **Installations et équipements d'intérêt collectif et services publics** (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...) / **les dispositifs peuvent être adaptés s'ils nécessitent des dispositifs particuliers** pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

› CLÔTURES : en limite séparative

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**, adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

- **au contact des zones U et AU**, sont autorisés :
 - . dans les mêmes conditions, les **dispositifs définis ci-dessus pour les clôtures implantées le long des voies ou emprises publiques** (*voir « Cas général ci-dessus »*).
 - . **les grilles et grillages métalliques de teinte sombre**, de préférence doublés d'une haie vive.
- **au contact de zones A ou N**, sont autorisés les dispositifs suivants **doublés d'une haie** :
 - . le **grillage de teinte sombre ou métallique**
 - . la **grille métallique de teinte sombre**
 - . la **ganivelle**

ARTICLE UL6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



voir en annexe du
présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent choisies notamment dans la **liste figurant en annexe**.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont **la liste figure en annexe** du présent règlement, **est interdite**.

Les **aires de stationnement de plus de 4 emplacements automobiles non couvertes** sont plantées à raison d'un arbre par tranche entamée de 4 places.



ARTICLE UL7 : STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu selon les besoins du projet.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX



ARTICLE UL8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».



ARTICLE UL9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

[Extrait du rapport de présentation]

AUh

Définition

La **zone AUh** correspond à des **espaces à urbaniser à vocation principale d'habitat**.

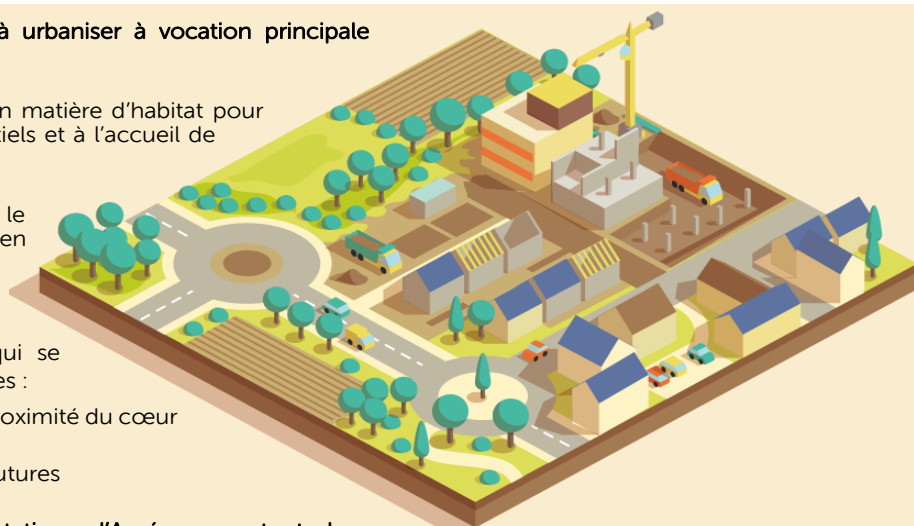
Elle vise à développer une nouvelle offre en matière d'habitat pour répondre aux besoins des parcours résidentiels et à l'accueil de nouveaux ménages.

Elle a pour objectif d'organiser le développement de ces nouveaux quartiers en favorisant l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager.

La zone AUh comprend deux secteurs qui se distinguent par l'aspect des toitures autorisées :

- AUh1 : Zone résidentielle future à proximité du cœur de bourg
- AUh2 : Autres zones résidentielles futures

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	oui	Hauteur	10/13 m
Retrait	oui ($R \leq 3m$)	Emprise au sol	NR
Dont second rideau	non	Pleine terre	NR

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUh

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE AUH1 ET AUH2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

› DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✕ RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La sous-destination suivante :

Exploitation agricole	est	interdite
Exploitation forestière	est	interdite
Logement	est	autorisée
Hébergement	est	autorisée
Artisanat et commerce de détail	est	interdite
Restauration	est	interdite
Commerce de gros	est	interdite
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	est	interdite
Cinéma	est	interdite
Hôtels	est	interdite
Autres hébergements touristiques	est	interdite
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	est	autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	est	autorisée
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	est	autorisée
Salles d'art et de spectacles	est	autorisée
Équipements sportifs	est	autorisée
Autres équipements recevant du public	est	autorisée
Industrie	est	interdite
Entrepôt	est	interdite
Bureau	est	autorisée
Centre de congrès et d'exposition	est	interdite

✕ CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s).

Celles relevant de sous-destinations interdites dans la zone peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s) à hauteur de +10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU.

✕ CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sont soumis aux mêmes règles que les constructions nouvelles.

× AUTRES ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS

Sont interdits :

- . Les carrières
- . Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- . Les habitations légères de loisirs
- . La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- . Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- . Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut.

Ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- . Les **affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- . Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Les activités, usages et affectations des sols non évoqués ci-dessus sont autorisés de fait.

ARTICLE AUH3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour tout programme de 8 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher créée à destination de Logements, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Le cas échéant, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser est arrondi à l'entier supérieur.

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AUH4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présentent une hauteur et une implantation adaptée aux **orientations définies par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation** du secteur dans lequel elles s'inscrivent, **et respectent les conditions suivantes.**

Pour les reculs relatifs aux voies départementales, les modalités d'application du présent article sont complétées par le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

HAUTEUR

> CAS GÉNÉRAL

× HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est limitée à **10 mètres** au sommet de façade et **13 mètres** au point le plus haut.

× HAUTEUR MAXIMALE EN LIMITE SÉPARATIVE ET À SES ABORDS

En limite séparative et dans une bande de 3,5 mètres à partir de celle-ci, la somme des façades de constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 3,5 mètres au sommet de façade et 5 mètres au point le plus haut **ne peut excéder 12 mètres le long d'une même limite**.

× ANNEXES

La hauteur maximale des annexes non accolées au volume principal est limitée à 3 mètres au sommet de façade et 4 mètres au point le plus haut.

IMPLANTATIONS

> FAÇADE PRÉSENTANT UNE HAUTEUR INFÉRIEURE OU ÉGALE À 7 M DE HAUTEUR DE FAÇADE

× PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions s'implantent :

- sur tout ou partie de l'**alignement**,
- ou en **retrait de 3 mètres** maximum

En cas de retrait partiel, la façade implantée en décroché est implantée à 7 mètres maximum de l'alignement.

× PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES : privilégier l'implantation en ordre continu

Les constructions s'implantent :

- sur **au moins une des limites séparatives** aboutissant à l'espace de desserte (voie ou emprise publique).
- **et en retrait d'au moins une autre limite séparative** vis-à-vis de laquelle la distance de retrait est au moins égale à la hauteur de la construction ($R=H$)

S'il y a lieu, la distance de retrait vis-à-vis des autres limites est **au moins égale à 1 mètre**.

Dans le cas où la **façade tournée vers la limite séparative présente des ouvertures vers un linéaire non bâti ou non arboré en limite**, elle est :

- **au moins égale à 3,5 mètres**,
- ou **au moins égale à la hauteur de la construction** si ladite limite est située à l'interface avec une autre zone du PLU.

× ANNEXES

Dans le cas de la création d'annexes, celles-ci peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou en retrait, et sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives (sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après).

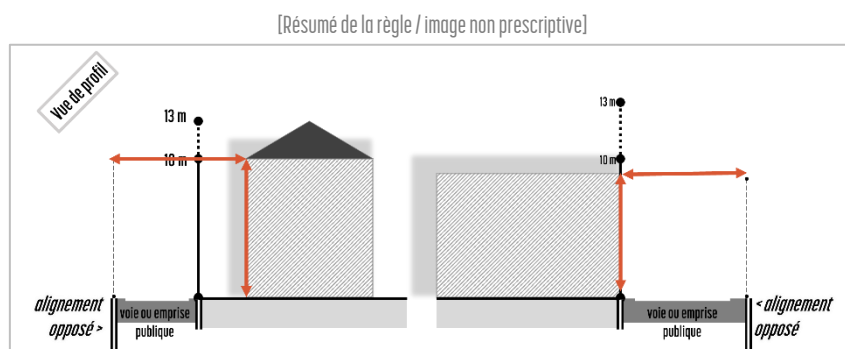
> FAÇADE PRÉSENTANT UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 7 M DE HAUTEUR DE FAÇADE

× **PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES** existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions s'implantent :

- sur tout ou partie de l'**alignement**,
- ou en **retrait d'au moins 1 mètre**.

Dans tous les cas, la distance (L) qui la sépare de la limite de voie opposée doit être supérieure ou égale à la hauteur comptée en tout point de la construction (H).



× **PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** : privilégier l'implantation en ordre continu

Les constructions s'implantent :

- sur **au moins une des limites séparatives** aboutissant à l'espace de desserte (voie ou emprise publique).
- **et en retrait d'au moins une autre limite séparative** vis-à-vis de laquelle la distance de retrait est au moins égale à la hauteur de la construction ($R=H$)

S'il y a lieu, la distance de retrait vis-à-vis des autres limites est **au moins égale à 3,5 mètres**.

> AUTRES CAS

1. **Annexes** / Dans le cas de la création d'annexes, **celles-ci peuvent s'implanter librement**, à l'alignement ou en retrait, et sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives (*sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après*).
2. **Terrain disposant de plus d'une limite sur voie** / le respect des règles ci-dessus **n'est imposée que sur l'une des voies ou emprises**. S'applique alors les règles par rapport aux limites séparatives sur les autres limites concernées.

ARTICLE AUH5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

› Simplicité et proportions de leurs volumes

× **VOLUMES**

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Ils présentent un rapport d'échelle adapté aux constructions environnantes pour créer une transition harmonieuse notamment avec les constructions voisines.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

× **OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres**

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

› Qualité des matériaux, harmonie des couleurs et tenue générale

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue.

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

TOITURES

› ASPECT

La couverture des constructions et des annexes doit s'intégrer l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'emploi de **matériaux de teinte grise ou similaire à l'ardoise** est ainsi le plus souvent à privilégier.

Les ouvertures percées en toiture ou en attique correspondent à un seul niveau habitable.

› FORME

× **EN CAS DE VOLUME DISPOSANT D'UNE TOITURE TERRASSE OU À FAIBLE PENTE**

- Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.
- L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.
- La végétalisation est encouragée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.
- Son insertion dans le paysage et les gabarits de la rue doit être particulièrement travaillée, si nécessaire par un traitement du dernier étage en attique ou en travaillant par des teintes ou matériaux la façade du dernier étage.

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

> CLÔTURES EXISTANTES

× CLÔTURES D'INTÉRÊT repérées sur le document graphique pièce n°4.1 du PLU

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».



× AUTRES CLÔTURES

En cas de clôture existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas les hauteurs maximales et/ou les dispositifs réglementés ci-dessus, la clôture peut être maintenue ou renouvelée, en reprenant les mêmes dispositifs que la clôture existante.

Les murs en pierre traditionnels de qualité particulière doivent être entretenus ou pris en compte et autant que possible conservés dans le cadre des projets architecturaux.

> NOUVELLES CLÔTURES : le long des voies et emprises publiques

En cas d'interface non bâtie à l'alignement, celle-ci est traitée :

- soit **en maintenant un espace ouvert avec un traitement de sol** (minéral ou végétal) marquant l'alignement,
- soit **en assurant une continuité bâtie par une clôture**.

× CAS GÉNÉRAL

Les clôtures doivent être constituées par :

- un dispositif plein de type :

- **muret** d'une hauteur maximale de 1,0 m
- ou **mur plein** d'une hauteur maximale de 1,80 m

... réalisé :

- **en pierres apparentes**, selon les techniques traditionnelles,
- ou **en maçonnerie enduite** dans des teintes claires et neutres.

- ou un dispositif ajouré de type un muret, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses, le tout correspondant à une hauteur maximale de 1,80 m, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- le muret respecte une hauteur maximale de 1,0 m. Il est réalisé **en pierres apparentes**, selon les techniques traditionnelles, ou **en maçonnerie enduite** dans des teintes claires et neutres. Sa hauteur représente un tiers ou la moitié de la hauteur totale de la clôture.
- la grille est de forme simple et de teinte sombre. Elle peut être occultée par un festonnage métallique.
- les lisses sont de teinte bois naturel ou de teinte sombre. Elles sont disposées de manière à ne pas créer un effet « mur plein ».
- la clôture est doublée d'une haie vive ou de plantations permettant de constituer un arrière-plan végétal.

× AUTRES CAS

1. **Terrain à l'angle de plusieurs voies** / Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies, les dispositifs et hauteurs des clôtures situées à l'alignement peuvent être adaptés (mur plein,

lisses resserrées) pour permettre la préservation de l'intimité des jardins, sous réserve de ne pas porter préjudice à la visibilité, la sécurité et la perception du paysage de la rue depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1,8 mètre.

2. **Prise en compte de la mitoyenneté des clôtures d'intérêt** / En cas de clôture située en continuité d'une clôture d'intérêt protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repéré sur le document graphique pièce n°4.1 du PLU, qui ne respecte pas les hauteurs maximales réglementées ci-dessus, **la clôture pourra avoir la même hauteur que la clôture d'intérêt à protéger, si elle reprend les mêmes dispositifs que la clôture d'intérêt.**
3. **Installations et équipements d'intérêt collectif et services publics** (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...) / **les dispositifs peuvent être adaptés s'ils nécessitent des dispositifs particuliers** pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

› **NOUVELLES CLÔTURES : en limite séparative**

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**, adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

- **au contact des zones U et AU**, sont autorisés :
 - . dans les mêmes conditions, les **dispositifs définis ci-dessus pour les clôtures implantées le long des voies ou emprises publiques (voir « Cas général ci-dessus).**
 - . **les grilles et grillages métalliques de teinte sombre**, de préférence doublés d'une haie vive.
- **au contact de zones A ou N**, sont autorisés les dispositifs suivants **doublés d'une haie** :
 - . le **grillage de teinte sombre ou métallique**
 - . la **grille métallique de teinte sombre**
 - . la **ganivelle**

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute opération neuve de plus de 2 logements et toute opération de réhabilitation créant un logement supplémentaire ou plus, un espace destiné aux poubelles en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans un local intérieur

ARTICLE AUH6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



voir en annexe du
présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent choisies notamment dans la **liste figurant en annexe**.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la **liste figure en annexe** du présent règlement, **est interdite**.

Les **aires de stationnement de plus de 4 emplacements automobiles non couvertes** sont plantées à raison d'un arbre par tranche entamée de 4 places.



ARTICLE AUH7 : STATIONNEMENT

Il est exigé **deux places** de stationnement automobile **par nouveau logement créé**.

Pour les autres destinations, le stationnement est prévu selon les besoins du projet.

Les autres modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX



ARTICLE AUH8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».



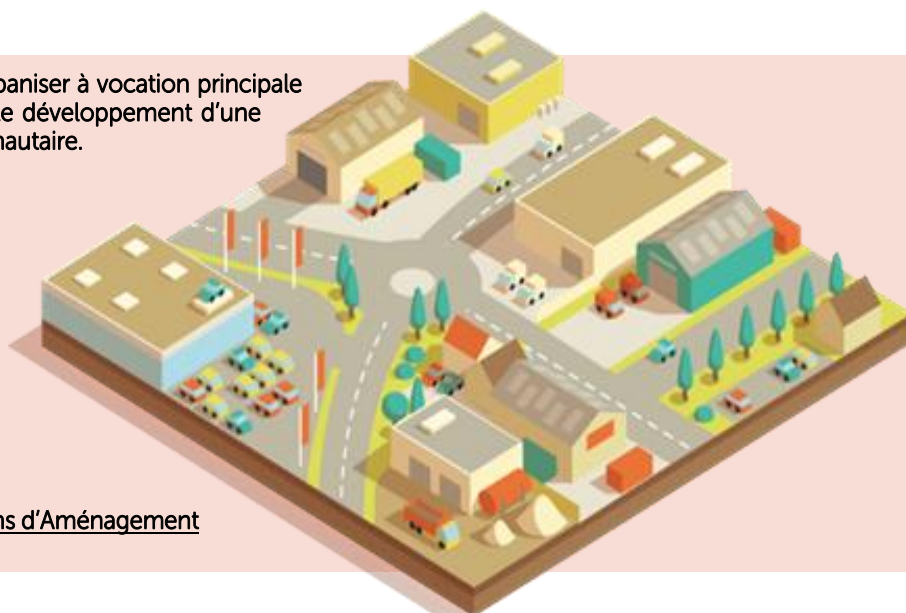
ARTICLE AUH9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

AUe

Définition

La zone AUe correspond à des espaces à urbaniser à vocation principale d'activités économiques. Elle vise à assurer le développement d'une offre foncière économique d'intérêt communautaire.



Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE AUE1 ET AUE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

› DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

× RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La sous-destination suivante :

		en AUE
Exploitation agricole	est	interdite
Exploitation forestière	est	interdite
Logement	est	interdite
Hébergement	est	interdite
Artisanat et commerce de détail	est	interdite
Restauration	est	autorisée
Commerce de gros	est	autorisée
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	est	autorisée
Cinéma	est	autorisée
Hôtels	est	autorisée
Autres hébergements touristiques	est	interdite
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	est	autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	est	autorisée
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	est	interdite
Salles d'art et de spectacles	est	interdite
Équipements sportifs	est	interdite
Autres équipements recevant du public	est	interdite
Industrie	est	autorisée
Entrepôt	est	autorisée
Bureau	est	autorisée
Centre de congrès et d'exposition	est	autorisée

× CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s).

Celles relevant de sous-destinations interdites dans la zone peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s) à hauteur de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU.

× CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sont soumis aux mêmes règles que les constructions nouvelles.

> AUTRES ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS

Sont interdits :

- . Les carrières
- . Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- . Les habitations légères de loisirs
- . La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- . Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- . Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut.

Ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- . Les **affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Les activités, usages et affectations des sols non évoqués ci-dessus sont autorisés de fait.

ARTICLE AUE3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AUE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les reculs relatifs aux voies départementales, les modalités d'application du présent article sont complétées par le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

IMPLANTATIONS

> CAS GÉNÉRAL

× PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES, À MODIFIER OU À CRÉER

Les constructions s'implantent en **retrait d'au moins 3 mètres**.

× PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent **en limite ou en retrait des limites séparatives**.

En cas de retrait, la distance de retrait est d'**au moins 1 mètre**.

× PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OUVRANT SUR DES ZONES A OU N

Les constructions doivent dans tous les cas respecter une **distance de retrait de 5 mètres minimum** de la limite des zones A et N.

HAUTEUR

› CAS GÉNÉRAL

La hauteur maximale des constructions est limitée à **25 mètres** au point le plus haut

Cette hauteur peut être majorée pour des constructions et installations spécifiques liés à l'usage et aux process industriels (de type cheminées, tour de séchage...), **dans la limite de 40 mètres maximum**.

› EXTENSIONS

Les extensions qui s'inscrivent au droit d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la règle générale ci-dessus, les extensions peuvent s'inscrire dans une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

ARTICLE AUE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

› Simplicité et proportions de leurs volumes

× **VOLUMES**

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

× **OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres**

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

› Qualité des matériaux, harmonie des couleurs et tenue générale

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

> Façades

✕ **FAÇADE TOURNÉE VERS UNE LIMITE SÉPARATIVE À L'INTERFACE AVEC UNE ZONE UA, UB OU AUH**

Une façade orientée vers la limite séparative et située à moins de 10 mètres doit être aveugle ou ne comporter que des vitrages fixes en partie haute. Aucun équipement générateur de bruit, d'odeurs ou de risques technologiques ne doit être orienté vers cette limite.

✕ **FAÇADE TOURNÉE VERS UNE LIMITE SÉPARATIVE À L'INTERFACE AVEC UNE ZONE A OU N**

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels, par exemple par une haie bocagère ou des arbres de haute tige.

✕ **FAÇADE TOURNÉE VERS LA RN 137 ET LA RD537**

Les façades orientées vers la Route nationale 137 et la route départementale 537 doivent faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif et doivent notamment permettre de rythmer les perceptions depuis l'espace public.

> Espaces extérieurs affectés au stockage

Les stockages et équipements techniques non intégrés dans le bâtiment doivent être :

- Masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architectural adapté. (type claustra)
- Situés à plus de 1 mètre compté à partir de la voie ou l'emprise publique.

Dans tous les cas, les espaces extérieurs affectés au stockage doivent être localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis les espaces publics par des usagers extérieurs au parc d'activités. Ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers nécessaires pour limiter cette perceptibilité.

Quand ils participent de l'effet vitrine de l'activité et se destinent à être vus du plus grand nombre, ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers favorisant leur intégration dans le paysage environnant.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

En cas d'interface non bâtie à l'alignement, celle-ci est traitée :

- soit **en maintenant un espace ouvert avec un traitement de sol (minéral ou végétal) marquant l'alignement**,
- soit **en assurant une continuité par une clôture** qui peut s'implanter en retrait de la voie, au droit du bâtiment.

> CAS GÉNÉRAL

Les clôtures quand elles ne sont pas exclusivement constituées de haies vives sont doublées côté voiries et emprises publiques de haies vives sur la majorité du linéaire concerné et constitué par :

un grillage ou une grille de teinte sombre.

ou un muret, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses, le tout correspondant à une hauteur maximale de 1,80 m et qui répond aux caractéristiques suivantes :

- le muret est réalisé en pierres apparentes, selon les techniques traditionnelles, ou en maçonnerie enduite. Il est d'une hauteur maximale de 1,0 m.
- s'il est surmonté, la hauteur du muret représente un tiers ou la moitié de la hauteur totale de la clôture.

Dans tous les cas le choix des végétaux se fera en se référant à l'annexe 4 du règlement du PLU (Liste des essences locales privilégiées).

> AUTRES CAS

Les dispositifs peuvent être adaptés si les constructions exigent des dispositifs particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement.

D'autres formes de clôtures peuvent être réalisées sous conditions d'être harmonisées sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE AUE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.

TRAITEMENT DE L'ESPACE AU CONTACT DES LIMITES

À noter que des principes sont inscrits dans l'OAP



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



voir en annexe du
présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent choisies notamment dans la **liste figurant en annexe**.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont **la liste figure en annexe** du présent règlement, **est interdite**.

Les **aires de stationnement de plus de 4 emplacements automobiles non couvertes** sont plantées à raison d'**un arbre par tranche entamée de 4 places**.



ARTICLE AUE7 : STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu selon les besoins du projet.

Le traitement des espaces affectés au stationnement des véhicules léger doit faire l'objet d'un traitement végétal (lié au revêtement ou à ses abords) et assurer la perméabilité des sols.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX



ARTICLE AUE8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».



ARTICLE AUE9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La majeure partie du linéaire du réseau de gestion des eaux pluviales doit être géré en noues.

Les autres modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

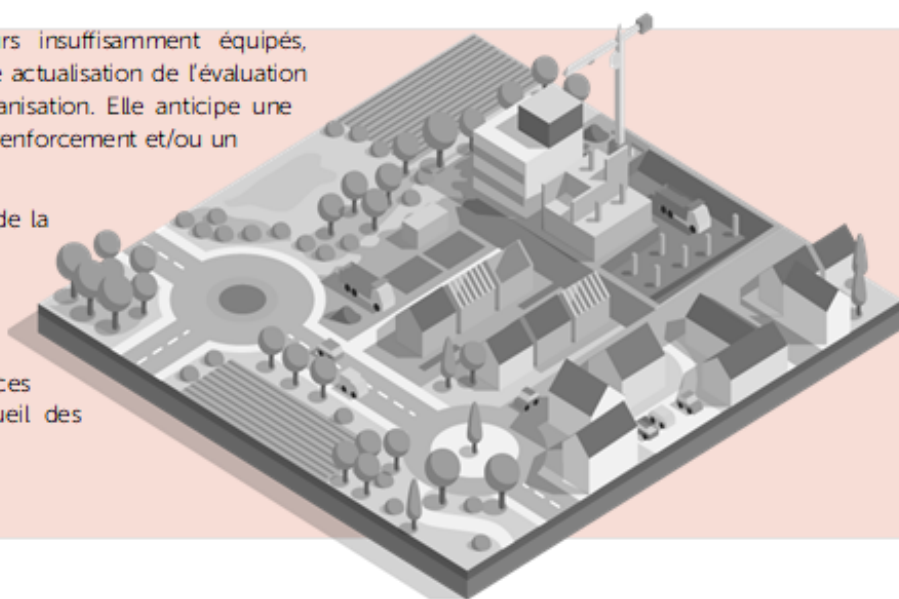
2AU

Définition

La **zone 2AU** correspond à des secteurs insuffisamment équipés, nécessitant une modification du PLU et une actualisation de l'évaluation environnementale pour être ouvert à l'urbanisation. Elle anticipe une extension à plus long terme nécessitant un renforcement et/ou un prolongement des réseaux.

Cette zone correspond au développement de la zone d'activité du Mortier à long terme.

Cette zone a ainsi vocation à garantir la lisibilité à long terme sur la vocation des espaces et conserver des sites stratégiques d'accueil des entreprises.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 2AU1 ET 2AU2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

› DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

× RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La sous-destination suivante :

		en 2AU
	Exploitation agricole	est interdite
	Exploitation forestière	est interdite
	Logement	est interdite
	Hébergement	est interdite
	Artisanat et commerce de détail	est interdite
	Restauration	est interdite
	Commerce de gros	est interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	est interdite
	Cinéma	est interdite
	Hôtels	est interdite
	Autres hébergements touristiques	est interdite
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	est interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	est interdite
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	est interdite
	Salles d'art et de spectacles	est interdite
	Équipements sportifs	est interdite
	Autres équipements recevant du public	est interdite
	Industrie	est interdite
	Entrepôt	est interdite
	Bureau	est interdite
	Centre de congrès et d'exposition	est interdite

× CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s).

Celles relevant de sous-destinations interdites dans la zone peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s) à hauteur de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU.

× CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sont soumis aux mêmes règles que les constructions nouvelles.

> AUTRES ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS

Sont interdits :

- . Les carrières
- . Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- . Les habitations légères de loisirs
- . La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- . Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- . Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut.

Ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- . Les **affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Les activités, usages et affectations des sols non évoqués ci-dessus sont autorisés de fait.

ARTICLE 2AUE : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sans objet.

ARTICLE 2AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU7 : STATIONNEMENT

Sans objet.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE 2AU8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Sans objet.

ARTICLE 2AU9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

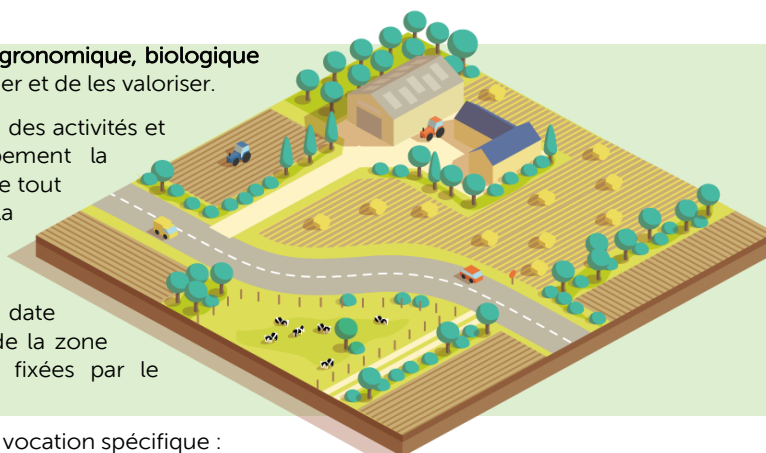
Sans objet.

Définition

La zone A couvre les espaces dont le **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres** nécessite de les protéger et de les valoriser.

Cette zone a ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces.

Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein de la zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions fixées par le règlement.



Au sein de la zone A, on distingue deux secteurs à vocation spécifique :

- un **secteur Ap** qui correspond à des espaces agricoles exploités qui participent à la ceinture agricole du bourg. Non construits, ils participent de l'effet de rupture marqué entre les espaces construits et non construits. Ils offrent aussi des vues ouvertes sur le grand paysage depuis le bourg. Leur vocation agricole mais non construite a vocation à être conservée.
- un **secteur Ae** qui correspond à des activités isolées au sein de l'espace agricole qui ne relèvent pas de l'exploitation agricole ou forestière mais d'activités artisanalo-industrielles. Il s'agit de leur garantir des capacités d'évolutions limitées au sein d'un secteur de taille limitée.

L'essentiel du règlement - hors secteurs Ap et Ae

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	oui	Hauteur	10 m (sous conditions)
Retrait	oui ($R \geq 1$ m)	Emprise au sol	NR
Dont second rideau	oui	Pleine terre	NR

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A1 ET A2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

Seules sont autorisées dans cette zone, les activités, usages et affectations des sols évoqués ci-dessous.

× RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La sous-destination suivante :			en A	en Ap	en Ae
	Exploitation agricole (*)	est	autorisée	autorisée*	autorisée
	Exploitation forestière	est	autorisée	autorisée	autorisée
	Logement	est	interdite	interdite	interdite
	Hébergement	est	interdite	interdite	interdite
	Artisanat et commerce de détail	est	interdite	interdite	interdite
	Restauration	est	interdite	interdite	interdite
	Commerce de gros	est	interdite	interdite	interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*)	est	interdite	interdite	autorisée*
	Cinéma	est	interdite	interdite	interdite
	Hôtels	est	interdite	interdite	interdite
	Autres hébergements touristiques	est	interdite	interdite	interdite
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	est	interdite	interdite	interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (*)	est	autorisée*	autorisée*	autorisée*
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	est	interdite	interdite	interdite
	Salles d'art et de spectacles	est	interdite	interdite	interdite
	Équipements sportifs	est	interdite	interdite	interdite
	Autres équipements recevant du public	est	interdite	interdite	interdite
	Industrie (*)	est	interdite	interdite	autorisée*
	Entrepôt (*)	est	interdite	interdite	autorisée*
	Bureau (*)	est	interdite	interdite	autorisée*
	Centre de congrès et d'exposition	est	interdite	interdite	interdite

* Ces sous-destinations ne sont autorisées que sous réserve de répondre aux conditions suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations nécessaires à des services à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont **pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière** du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils **ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.
- En Ap, la sous-destination « exploitation agricole » dès lors qu'il s'agit de constructions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,5 m de hauteur totale.
- En Ae, les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt » et « bureau » sous réserve d'être liées aux activités déjà en place sur le secteur concerné.

À noter : un logement nécessaire à l'exploitation agricole est considéré comme local accessoire relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

× CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Dans l'ensemble de la zone A, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages...

- ... les constructions existantes relevant de **sous-destinations interdites dans la zone peuvent faire l'objet d'aménagements et de travaux**
 - ... les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, à hauteur de :
 - . +50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les **extensions**
 - . +50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les **annexes**
- ... par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un rayon de 40 m de la construction principale dont elles dépendent.

Dans le secteur Ae, les **nouvelles constructions et extensions relevant des sous-destinations des constructions existantes** sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU – à l'exception du logement – sont autorisées à **hauteur de +200 m² d'emprise au sol supplémentaire** par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

× CHANGEMENT DE DESTINATION

Seules les constructions identifiées au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers les sous-destinations suivantes : **logement, autres hébergements touristiques**.

Pour rappel, tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, en zone A, et à l'avis de la CDNPS, en zone N (art. L. 151-11 du CU).

× AUTRES ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS

Sont interdits :

- . Les carrières
- . Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- . Les habitations légères de loisirs
- . La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- . Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- . Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut, à l'exception des

Ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- . Les **affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- . Les **éoliennes**, si elles mesurent moins de 9 mètres au point le plus haut ou si elles sont situées dans les parcs ayant fait l'objet d'une autorisation avant l'approbation du présent PLU.
- . Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- . les **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Leur autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

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

ARTICLE A3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les reculs relatifs aux voies départementales, les modalités d'application du présent article sont complétées par le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

BÂTIMENTS D'HABITATION

> IMPLANTATIONS

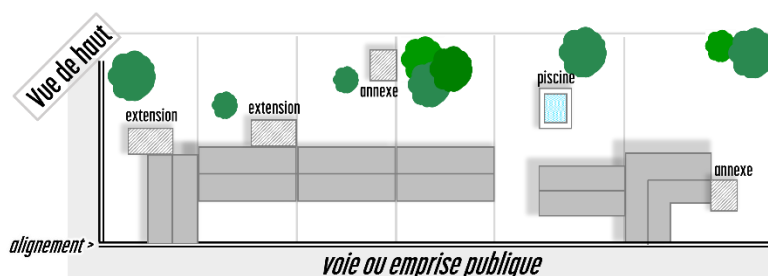
× CAS GÉNÉRAL

Les constructions s'implantent :

- en **retrait d'au moins 5 mètres** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- sur **une limite ou en retrait des limites séparatives**. En cas de retrait, la distance de retrait est d'**au moins 3 mètres**.

× EXTENSIONS ET ANNEXES

Dans le cas où les constructions relèvent de l'extension de constructions existantes, ou de la création d'annexes, **elles peuvent s'implanter librement** (*sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après*).



> HAUTEUR

× CAS GÉNÉRAL

La hauteur maximale des constructions est de **4 mètres** au sommet de façade et **7 mètres** au point le plus haut.

Pour celles qui s'inscrivent au droit d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la règle générale ci-dessus, les extensions et annexes peuvent s'inscrire dans une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction à laquelle elles s'adossent.

En limite séparative et dans une bande de 3,5 mètres à partir de celle-ci, la somme des façades de constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 3,5 mètres au sommet de façade et 5 mètres au point le plus haut **ne peut excéder 12 mètres le long d'une même limite**.

✕ ANNEXES

Si elles ne sont pas adossées à une construction, les annexes respectent une hauteur inférieure ou égale à **3,5 mètres** au sommet de façade et **5 mètres** au point le plus haut.

✕ EXTENSIONS

Les extensions de constructions existantes se conforment à la règle générale.

Pour celles qui s'inscrivent au droit d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la règle générale ci-dessus, les extensions peuvent s'inscrire dans une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

✕ AUTRES CAS / s'adapter à l'environnement bâti immédiat

Dans le cas où le projet de construction, d'annexe ou d'extension s'implante en limite ou à moins de 3,5 mètres de la limite d'une unité foncière où des constructions sont déjà implantées en limite séparative **présentant une hauteur supérieure à la règle générale ci-dessus** : le projet peut s'y adosser ou s'implanter à moins de 3,5 mètres de la limite bâtie en respectant alors une hauteur totale inférieure ou égale à celle de ladite construction.

AUTRES CONSTRUCTIONS

› IMPLANTATIONS

✕ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES, À MODIFIER OU À CRÉER

Les constructions s'implantent en **retrait d'au moins 10 mètres**.

✕ PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent **en limite ou en retrait des limites séparatives**.

La distance de retrait est d'**au moins 3 mètres** et respecte une **distance (d) au moins égale à la moitié de la hauteur au sommet de façade (h) de la construction** (suivant le principe : $d=h/2$).

› HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est limitée à **10 m au point le plus haut**.

Cette hauteur peut être majorée pour des constructions et installations spécifiques liés à l'usage et au process agricoles qui le nécessiterait (de type cheminées, silo...), dans la limite de **+20 mètres maximum**.

Les extensions et annexes respectent la règle générale ou s'inscrivent à une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

BÂTIMENTS D'HABITATION

> GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

× SIMPLICITÉ ET PROPORTIONS DE LEURS VOLUMES

VOLUMES

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Ils présentent un rapport d'échelle adapté aux constructions environnantes pour créer une transition harmonieuse notamment avec les constructions voisines.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

× QUALITÉ DES MATÉRIAUX, HARMONIE DES COULEURS ET TENUE GÉNÉRALE

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue.

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif peuvent mobiliser une écriture architecturale résolument contemporaine en proposant des couleurs et matériaux différenciant tout en veillant à leur intégration dans le grand paysage.

> PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».



> TOITURES

× ASPECT

La couverture des constructions et des annexes doit s'intégrer l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux

historiques de la commune. L'emploi de **matériaux de teinte grise ou similaire à l'ardoise** est ainsi le plus souvent à privilégier.

× FORME

EN CAS DE VOLUME DISPOSANT D'UNE TOITURE TERRASSE ou à faible pente:

- Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.
- L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.
- La végétalisation est encouragée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.
- Son insertion dans le paysage et les gabarits de la rue doit être particulièrement travaillée, si nécessaire par un traitement du dernier étage en attique ou en travaillant par des teintes ou matériaux la façade du dernier étage.

> CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

× CLÔTURES : le long des voies et emprises publiques

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent elles seront soit végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit minérales, jusqu'à une hauteur maximale d'1 m, sauf dans le cas de clôtures édifiées en cohérence avec le bâti ancien.

Les clôtures peuvent être constituées par :

- un **dispositif végétal d'une hauteur maximale de 2,00m** éventuellement doublé d'un **grillage d'une hauteur maximale de 1,50m**.
- un **dispositif plein de type muret ou mur plein d'une hauteur maximale de 1,50m**
- un **dispositif ajouré ou grillage d'une hauteur maximale de 1,50m**

× CLÔTURES : en limite séparative

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

> Simplicité et proportions de leurs volumes

× VOLUMES

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

× **OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres**

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

› **Qualité des matériaux, harmonie des couleurs et tenue générale**

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

› **CLÔTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

× **CAS GÉNÉRAL**

Les clôtures quand elles existent sont **doublées de haies vives** et doivent être constituées par **un grillage ou une grille de teinte sombre**, d'une **hauteur maximale de 1,8 mètres**.

× **AUTRES CAS**

Les dispositifs peuvent être adaptés si les constructions exigent des dispositifs particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute opération neuve de plus de 2 logements et toute opération de réhabilitation créant un logement supplémentaire ou plus, un espace destiné aux poubelles en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans un local intérieur

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



voir en annexe du
présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent choisies notamment dans la **liste figurant en annexe**.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont **la liste figure en annexe** du présent règlement, **est interdite**.



ARTICLE A7 : STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu selon les besoins du projet.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX



ARTICLE A8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».



ARTICLE A9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

[Extrait du rapport de présentation]

N

Définition

La **zone N** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Elle a ainsi vocation à protéger la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels.

Parfois exploitée ou cultivée, elle permet aux activités agricoles de se pérenniser, tout en prenant en compte l'environnement naturel dont l'enjeu prévaut. Il s'agit ainsi de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension des constructions existantes.



Au sein de la zone N, on distingue deux secteurs à vocation spécifique :

- un **secteur Nl** qui correspond à des espaces naturels pouvant être aménagés pour accueillir des activités de loisirs et ainsi accueillir des constructions légères.
- un **secteur Np** qui correspond aux espaces naturels qui présentent une sensibilité particulière aux inondations ou contribuent au paysage rural des vallées. Ils n'ont vocation à accueillir que de petites constructions liées aux usages ruraux.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	oui	Hauteur	10 m (sous conditions)
Retrait	oui ($R \geq 1$ m)	Emprise au sol	NR
Dont second rideau	oui	Pleine terre	NR

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE N1 ET N2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

Seules sont autorisées dans cette zone, les activités, usages et affectations des sols évoqués ci-dessous.

× RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La sous-destination suivante :			en N	en Np	en Nl
Exploitation agricole	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Exploitation forestière	est	autorisée	interdite	interdite	interdite
Logement	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Hébergement	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Artisanat et commerce de détail	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Restauration	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Commerce de gros	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Cinéma	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Hôtels	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Autres hébergements touristiques (*)	est	interdite	interdite	autorisée*	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	est	autorisée*	autorisée*	autorisée*	autorisée*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Salles d'art et de spectacles	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Équipements sportifs (*)	est	interdite	interdite	autorisée*	
Autres équipements recevant du public (*)	est	interdite	interdite	autorisée*	
Industrie	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Entrepôt	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Bureau	est	interdite	interdite	interdite	interdite
Centre de congrès et d'exposition	est	interdite	interdite	interdite	interdite

* Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations nécessaires à des services à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Nl : dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dans la limite de +25 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU, sont autorisés les aménagements et constructions relevant des sous-destinations suivantes :

- * Les autres hébergements touristiques
- * Équipements sportifs
- * Autres équipements recevant du public

× CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Dans l'ensemble de la zone N, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages...

- ... les constructions existantes relevant de sous-destinations interdites dans la zone peuvent faire l'objet d'aménagements et de travaux

- ... les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, à hauteur de :
 - . +50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les **extensions**
 - . +50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les **annexes**
- ... par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un rayon de 40 m de la construction principale dont elles dépendent.

× AUTRES ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS

 Sont interdits :

	en N	en Np	en NI
Les carrières	x	x	x
Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis	x	x	*
Les habitations légères de loisirs	x	x	*
La création de terrains de caravanes ou de camping , et de parcs résidentiels de loisirs	x	x	*
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	x	x	x
Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut.	x	x	x
Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone	x	x	x

 * **en NI**, ne sont autorisés que sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- . Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- . Les habitations légères de loisirs
- . La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les reculs relatifs aux voies départementales, les modalités d'application du présent article sont complétées par le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

BÂTIMENTS D'HABITATION

> IMPLANTATIONS

× CAS GÉNÉRAL

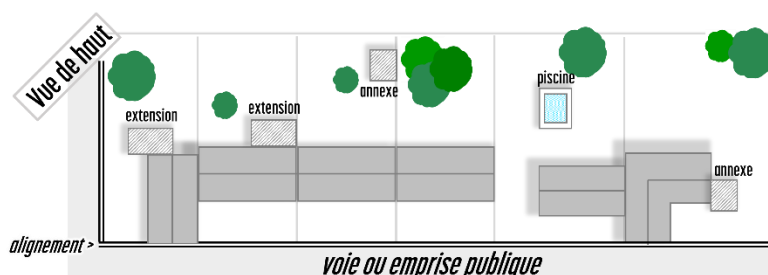
Les constructions s'implantent :

- en **retrait d'au moins 5 mètres** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- en **limite ou en retrait des limites séparatives**. En cas de retrait, la distance de retrait est d'**au moins 3 mètres**.

Les constructions doivent dans tous les cas respecter une **distance de retrait de 10 mètres minimum** de la limite des zones A et N.

× EXTENSIONS ET ANNEXES

Dans le cas où les constructions relèvent de l'extension de constructions existantes, ou de la création d'annexes, **elles peuvent s'implanter librement** (sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après).



Elles peuvent s'implanter **à moins de 10 mètres de la limite d'une zone A ou N** sous réserve :

- que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions implantées dans cette bande de 10 mètres de retrait comptés à partir de la limite d'une zone A ou N n'excède pas **20 m² d'emprise au sol supplémentaires** par rapport à la situation du terrain à la date d'approbation du PLU
- et du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après.

> HAUTEUR

× CAS GÉNÉRAL

La hauteur maximale des constructions est de **4 mètres** au sommet de façade et **7 mètres** au point le plus haut.

Pour celles qui s'inscrivent au droit d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la règle générale ci-dessus, les extensions et annexes peuvent s'inscrire dans une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction à laquelle elles s'adossent.

En limite séparative et dans une bande de 3,5 mètres à partir de celle-ci, la somme des façades de constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 3,5 mètres au sommet de façade et 5 mètres au point le plus haut **ne peut excéder 12 mètres le long d'une même limite**.

× ANNEXES

Si elles ne sont pas adossées à une construction, les annexes respectent une hauteur inférieure ou égale à **3,5 mètres** au sommet de façade et **5 mètres** au point le plus haut.

× EXTENSIONS

Les extensions de constructions existantes se conforment à la règle générale.

Pour celles qui s'inscrivent au droit d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la règle générale ci-dessus, les extensions peuvent s'inscrire dans une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

× AUTRES CAS / s'adapter à l'environnement bâti immédiat

Dans le cas où le projet de construction, d'annexe ou d'extension s'implante en limite ou à moins de 3,5 mètres de la limite d'une unité foncière où des constructions sont déjà implantées en limite séparative...

1. ... si la construction mitoyenne existante présente une hauteur supérieure à la règle générale ci-dessus : le projet peut s'y adosser ou s'implanter à moins de 3,5 mètres de la limite bâtie en respectant alors une hauteur totale inférieure ou égale à celle de ladite construction.

2. si la construction mitoyenne existante présente une hauteur inférieure à la règle générale ci-dessus : le projet peut s'y adosser ou s'implanter à moins de 3,5 mètres de la limite bâtie en proposant alors un rapport d'échelle adapté des volumes de la nouvelle construction par rapport à la construction mitoyenne pour éviter un effet de rupture et de disproportion dans le front bâti.

AUTRES CONSTRUCTIONS

> IMPLANTATIONS

× PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES, À MODIFIER OU À CRÉER

Les constructions s'implantent en **retrait d'au moins 10 mètres**.

× PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent **en limite ou en retrait des limites séparatives**.

La distance de retrait est d'**au moins 3 mètres** et respecte une **distance (d) au moins égale à la moitié de la hauteur au sommet de façade (h) de la construction** (suivant le principe : $d=h/2$).

> HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est limitée à **10 m au point le plus haut**.

Cette hauteur peut être majorée pour des constructions et installations spécifiques liés à l'usage et aux process agricoles (de type cheminées, silo...), dans la limite de **+20 mètres maximum**.

Les extensions et annexes respectent la règle générale ou s'inscrivent à une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

ARTICLE N5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

BÂTIMENTS D'HABITATION

> GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

× SIMPLICITÉ ET PROPORTIONS DE LEURS VOLUMES

VOLUMES

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Ils présentent un rapport d'échelle adapté aux constructions environnantes pour créer une transition harmonieuse notamment avec les constructions voisines.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

× QUALITÉ DES MATÉRIAUX, HARMONIE DES COULEURS ET TENUE GÉNÉRALE

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue.

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif peuvent mobiliser une écriture architecturale résolument contemporaine en proposant des couleurs et matériaux différenciant tout en veillant à leur intégration dans le grand paysage.

› PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ



Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».

› TOITURES

× ASPECT

La couverture des constructions et des annexes doit s'intégrer à l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'emploi de **matériaux de teinte grise ou similaire à l'ardoise** est ainsi le plus souvent à privilégier.

× FORME

EN CAS DE VOLUME DISPOSANT D'UNE TOITURE TERRASSE ou à faible pente:

- Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.
- L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.
- La végétalisation est encouragée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.
- Son insertion dans le paysage et les gabarits de la rue doit être particulièrement travaillée, si nécessaire par un traitement du dernier étage en attique ou en travaillant par des teintes ou matériaux la façade du dernier étage.

› CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

✕ **CLÔTURES : le long des voies et emprises publiques**

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent elles seront soit végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit minérales, jusqu'à une hauteur maximale d'1 m, sauf dans le cas de clôtures édifiées en cohérence avec le bâti ancien.

Les clôtures peuvent être constituées par :

- un **dispositif végétal d'une hauteur maximale de 2,00m** éventuellement doublé d'un **grillage d'une hauteur maximale de 1,50m**.
- un **dispositif plein de type muret ou mur plein d'une hauteur maximale de 1,50m**
- un **dispositif ajouré ou grillage d'une hauteur maximale de 1,50m**

✕ **CLÔTURES : en limite séparative**

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

› Simplicité et proportions de leurs volumes

✕ **VOLUMES**

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

✕ **OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres**

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

› Qualité des matériaux, harmonie des couleurs et tenue générale

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

› Façades

✕ **FAÇADE TOURNÉE VERS UNE LIMITE SÉPARATIVE À L'INTERFACE AVEC UNE ZONE U OU AU**

La façade orientée vers la limite séparative doit être aveugle ou ne comporter que des vitrages fixes en partie haute. Aucun équipement générateur de bruit, d'odeurs ou de risques technologiques ne doit être orienté vers cette limite.

× FAÇADE TOURNÉE VERS UNE LIMITE SÉPARATIVE À L'INTERFACE AVEC UNE ZONE A OU N

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels.

› Espaces extérieurs affectés au stockage

Les stockages et équipements techniques non intégrés dans le bâtiment doivent être :

- Masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architectural adapté.
- Situés à plus de 1 mètre compté à partir de la voie ou l'emprise publique.

Dans tous les cas, les espaces extérieurs affectés au stockage doivent être localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis les espaces publics par des usagers extérieurs au parc d'activités. Ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers nécessaires pour limiter cette perceptibilité.

Quand ils participent de l'effet vitrine de l'activité et se destinent à être vus du plus grand nombre, ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers favorisant leur intégration dans le paysage environnant.

› CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

× CAS GÉNÉRAL

Les clôtures quand elles existent sont **doublées de haies vives** et doivent être constituées par **un grillage ou une grille de teinte sombre**, d'une **hauteur maximale de 1,8 mètres**.

× AUTRES CAS

Les dispositifs peuvent être adaptés si les constructions exigent des dispositifs particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute opération neuve de plus de 2 logements et toute opération de réhabilitation créant un logement supplémentaire ou plus, un espace destiné aux poubelles en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans un local intérieur

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE



Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



voir en annexe du
présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent choisies notamment dans la **liste figurant en annexe**.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont **la liste figure en annexe** du présent règlement, **est interdite**.



ARTICLE N7 : STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu selon les besoins du projet.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX



ARTICLE N8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».



ARTICLE N9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ANNEXES

Annexe 1 - Liste des bâtiments situés en zone Agricole susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

Rappel : Le PLU peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ont fait l'objet d'un classement les bâtiments dont les fondations en pierre ne sont pas en ruine, qui disposent de réseaux existants et qui sont situées à plus de 100m des bâtiments d'élevage.

Les bâtiments situés à moins de 100m d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment d'élevage en activité ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Batiment n°1
 Surface : 127 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LA
 HAUTE CHARREE
 Adresse : 31 LE BREIL



Section cadastrale : YE



Batiment n°2
 Surface : 170 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LA
 HAUTE CHARREE
 Adresse : 27 LE BREIL



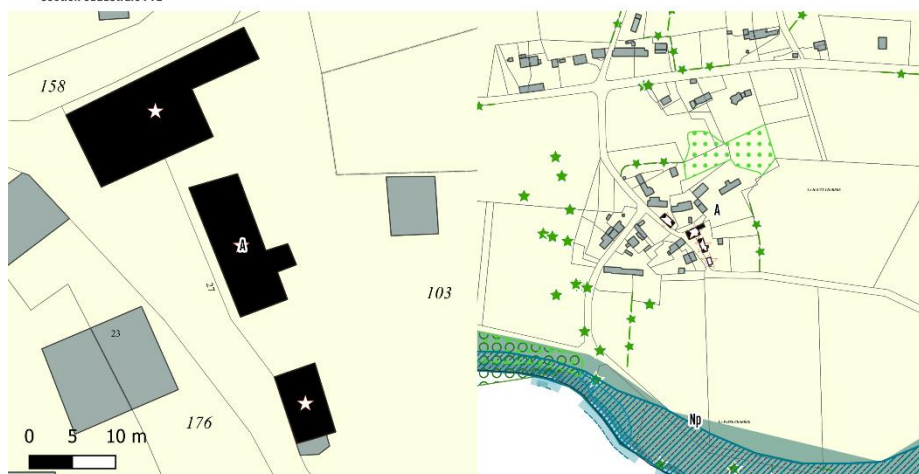
Section cadastrale : YE



Batiment n°3
 Surface : 98 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LA
 HAUTE CHARREE
 Adresse : 27 LE BREIL



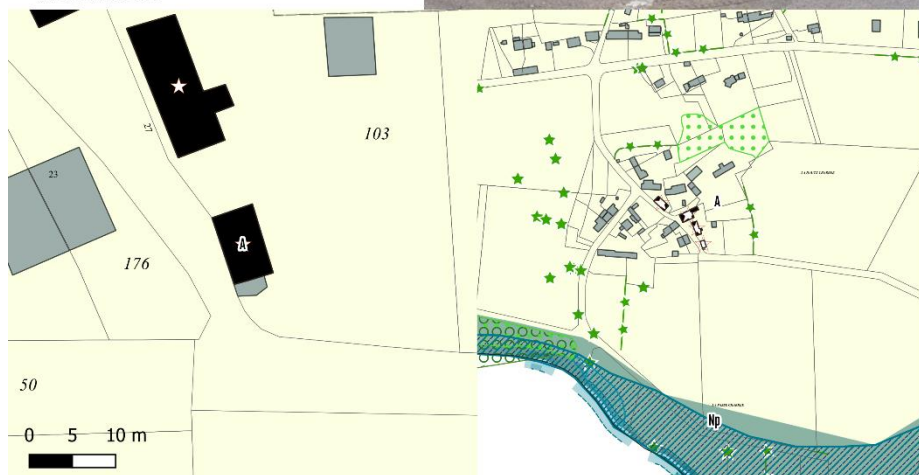
Section cadastrale : YE



Batiment n°4
 Surface : 40 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LA
 HAUTE CHARREE
 Adresse : 27 LE BREIL



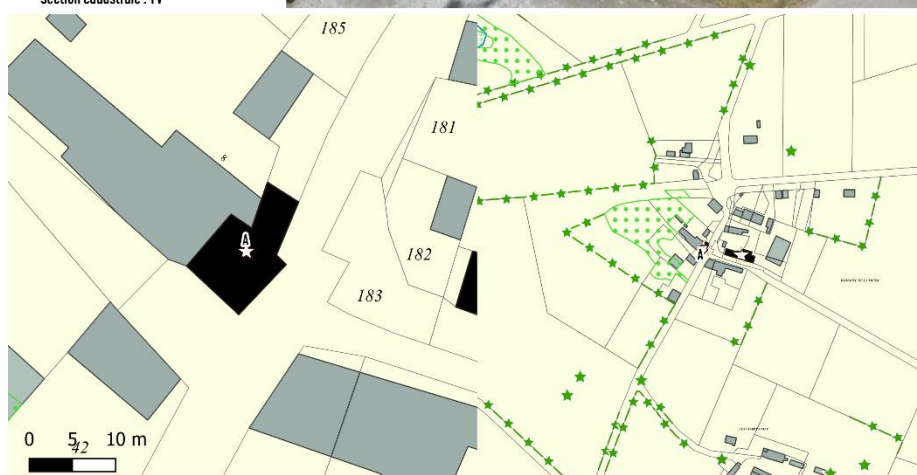
Section cadastrale : YE



Batiment n°5
 Surface : 93 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 DOMAINE DE LA MUSSE
 Adresse : 8 LA MUSSE



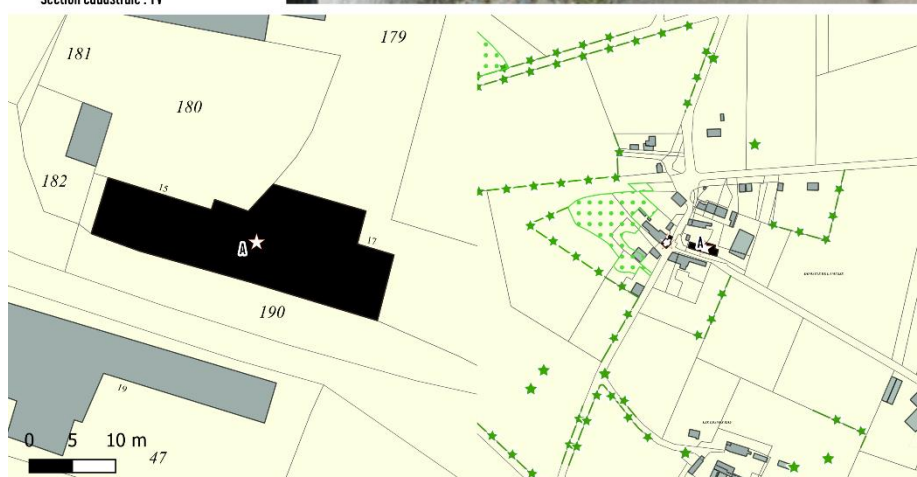
Section cadastrale : YV



Batiment n°6
 Surface : 306 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 DOMAINE DE LA MUSSE
 Adresse : 1 LA CHESNAIE



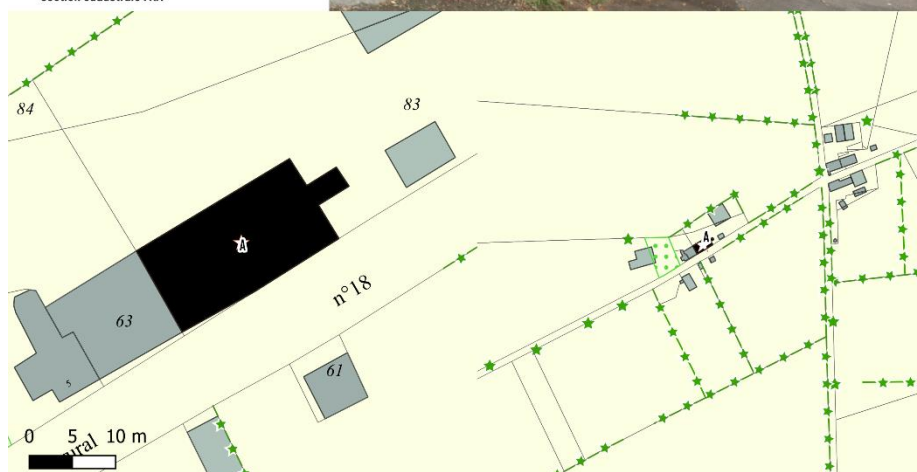
Section cadastrale : YV



Batiment n°7
 Surface : 241 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 PIGEON BLANC
 Adresse : 3 CHEMIN DU PIGEON
 BLANC



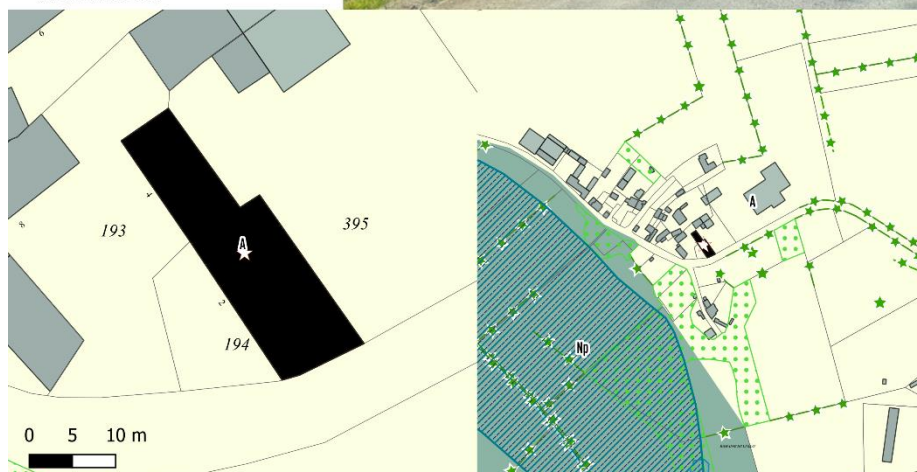
Section cadastrale : XA



Batiment n°8
 Surface : 299 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LA
 GRANDE PRE
 Adresse : 2 ROHEL



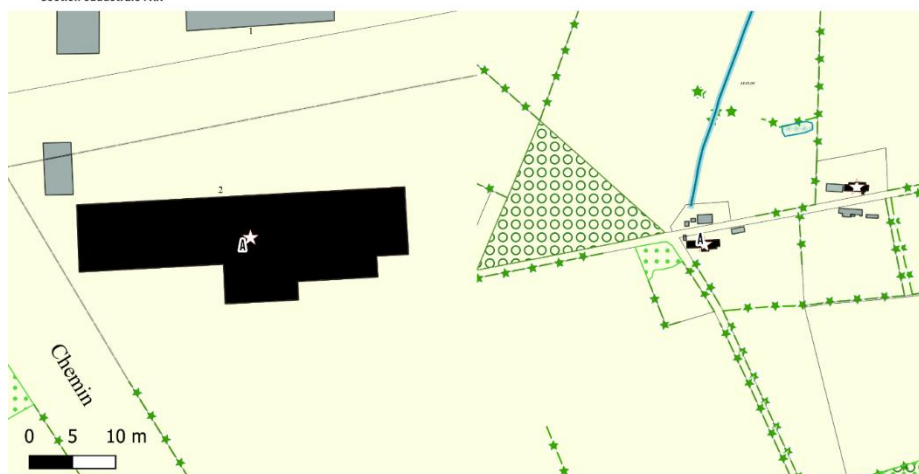
Section cadastrale : XP



Batiment n°9
 Surface : 358 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 LANDE DE CHANTELOUP
 Adresse : 2 SAINT-SAUVEUR



Section cadastrale : XX



Batiment n°10
 Surface : 195 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LA
 FILIERE
 Adresse : 1 LA JARRAIS



Section cadastrale : ZE



Batiment n°11
 Surface : 260 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LE
 CLOS
 Adresse : 1 SAINT-SAUVEUR



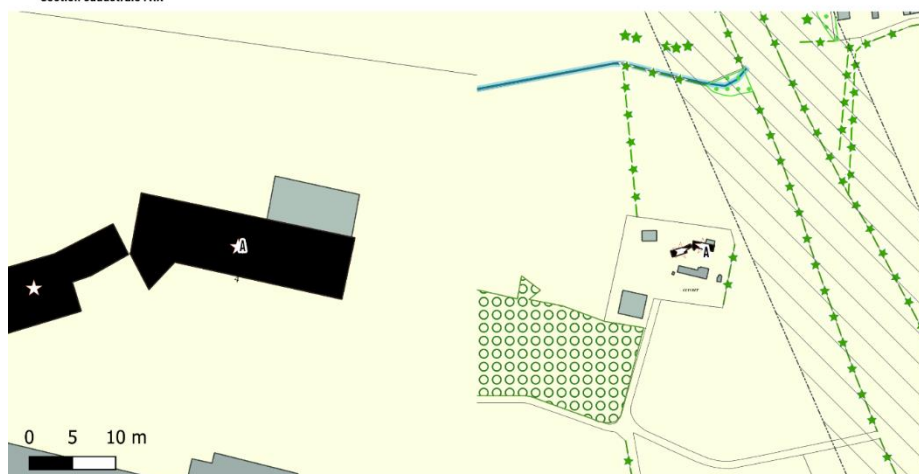
Section cadastrale : XX



Batiment n°12
 Surface : 189 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 GUINRET
 Adresse : GUINRET



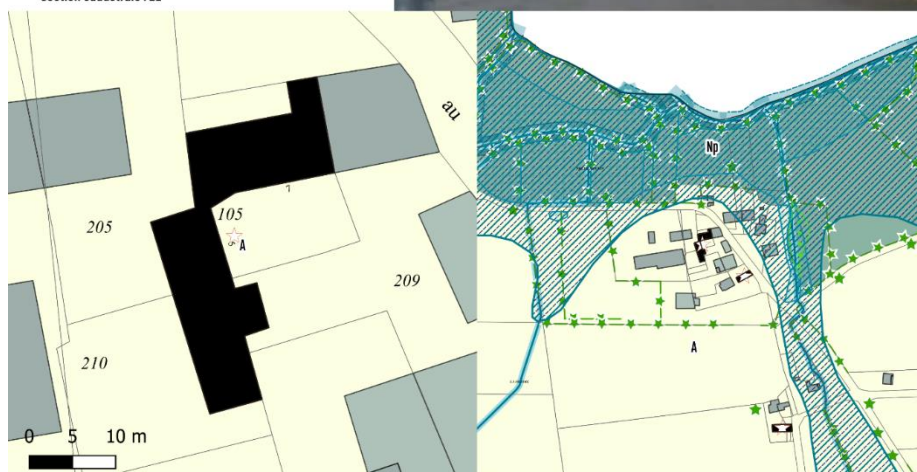
Section cadastrale : XN



Batiment n°13
 Surface : 318 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : PRE
 DU MOULIN
 Adresse : 5 LE MOULIN DE
 BOISMAIN



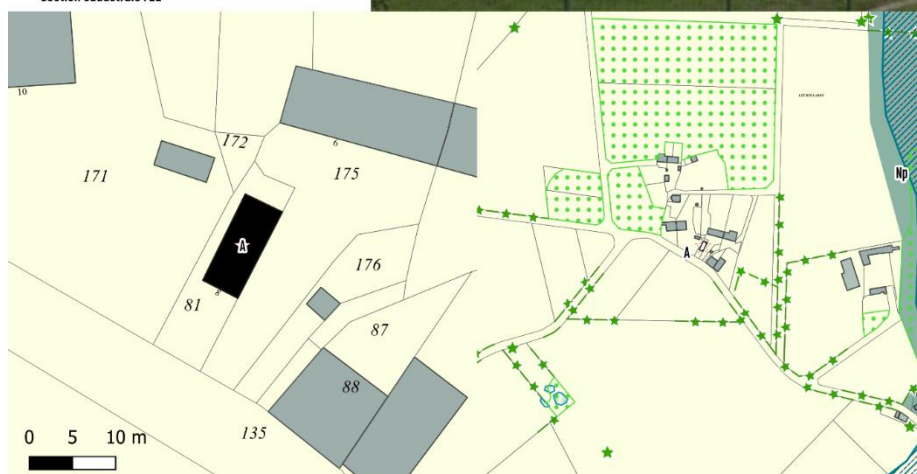
Section cadastrale : ZE



Batiment n°14
 Surface : 53 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LE
 CLOS DU FOUR
 Adresse : LE HIL



Section cadastrale : ZE



Batiment n°15
 Surface : 69 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LE
 BOIS D'ABAS
 Adresse : 3 LA PICAUDAIS



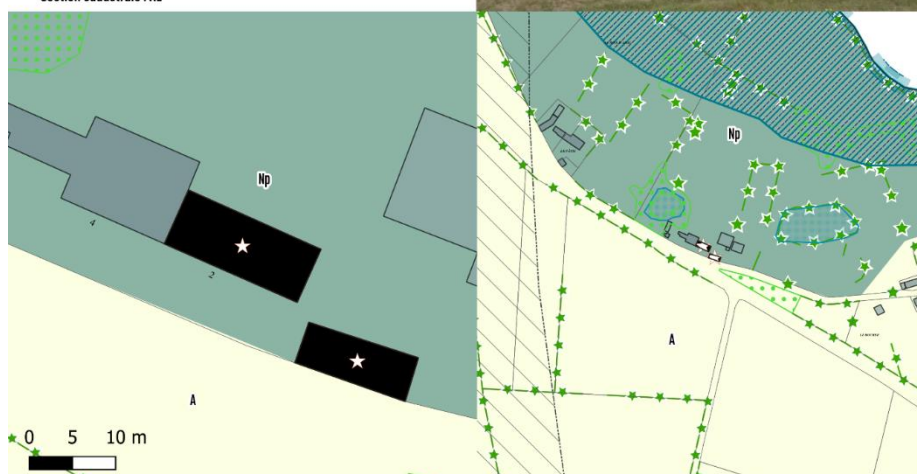
Section cadastrale : XL



Batiment n°16
 Surface : 114 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LE
 BOIS D'ABAS
 Adresse : 3 LA PICAUDAIS



Section cadastrale : XL



Batiment n°17
 Surface : 222 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LES
 COUDRAIS
 Adresse : RICHEBOURG



Section cadastrale : ZA



Batiment n°18
 Surface : 330 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 L'AUFFRAIS
 Adresse : LES NOES DE HAUT



Section cadastrale : XS



Batiment n°19
 Surface : 92 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 BEAUCHENE
 Adresse : 8 BEAUCHENE



Section cadastrale : ZB



Batiment n°20
 Surface : 249 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 BEAUCHENE
 Adresse : 4-6 BEAUCHENE



Section cadastrale : ZB



A large, old stone barn with a dark roof, partially covered in ivy. A green tractor is parked in front of the barn, and a wooden fence is visible in the foreground.

A photograph of a large, old stone barn with a steep, dark roof, partially obscured by green foliage and trees. The barn has a small, arched window and a door. A paved road is visible in the foreground.

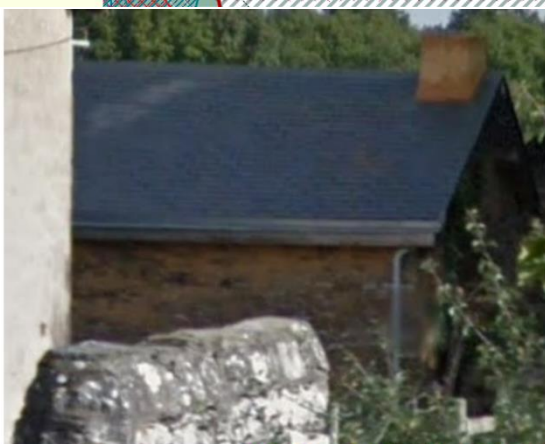
Batiment n°23
 Surface : 367 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LE
 CHAMP JUPIN
 Adresse : 1 LA CORNILLAIS



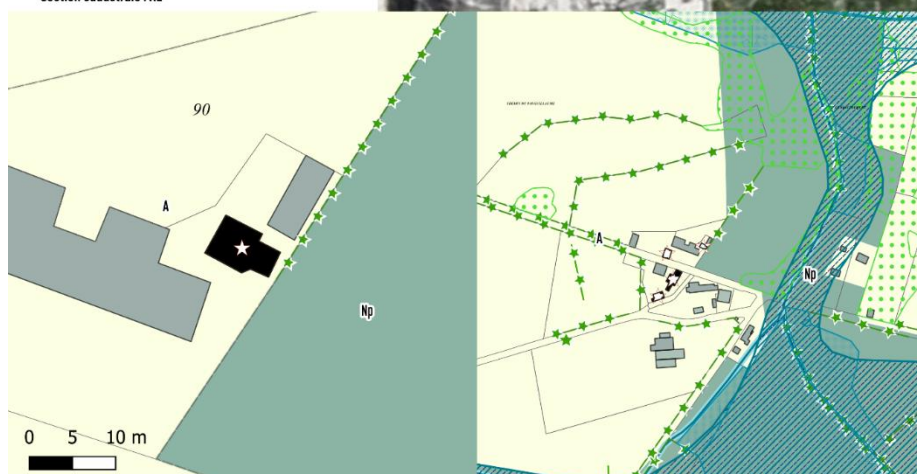
Section cadastrale : XR



Batiment n°24
 Surface : 34 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 CHEMIN DU PAS GUILLAUME
 Adresse : 6 CHEMIN DU PAS
 GUILLAUME



Section cadastrale : XE



Batiment n°25
 Surface : 204 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 CHEMIN DU PAS GUILLAUME
 Adresse : 9 CHEMIN DU PAS
 GUILLAUME



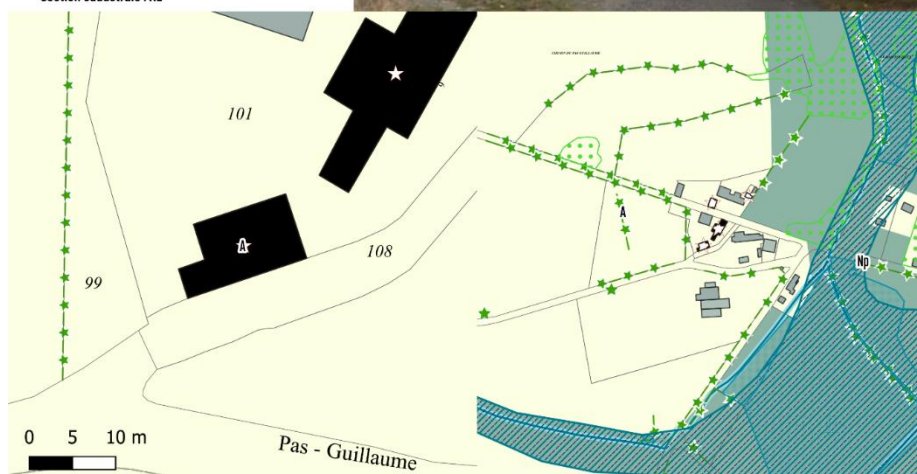
Section cadastrale : XE



Batiment n°26
 Surface : 100 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 CHEMIN DU PAS GUILLAUME
 Adresse : 7 CHEMIN DU PAS
 GUILLAUME



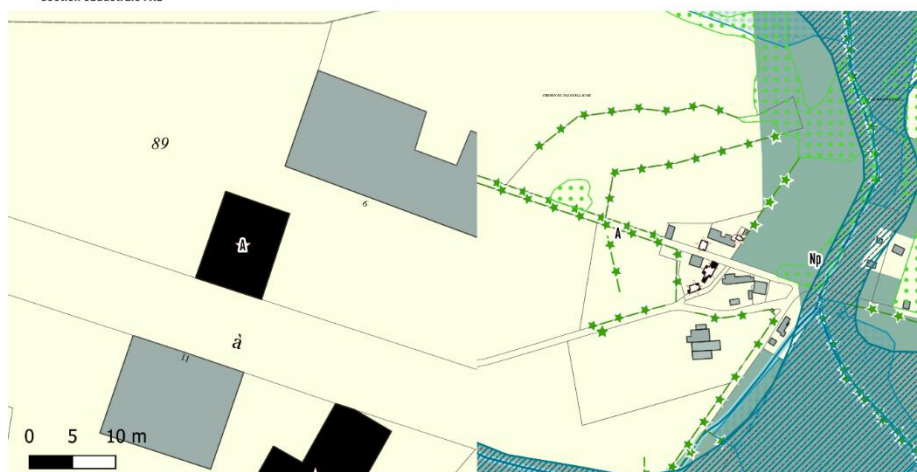
Section cadastrale : XE



Batiment n°27
 Surface : 84 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 CHEMIN DU PAS GUILLAUME
 Adresse : 6 CHEMIN DU PAS
 GUILLAUME



Section cadastrale : XE



Batiment n°28
 Surface : 116 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : PRE
 DU MOULIN
 Adresse : 1 LE MOULIN DE BOISMAIN



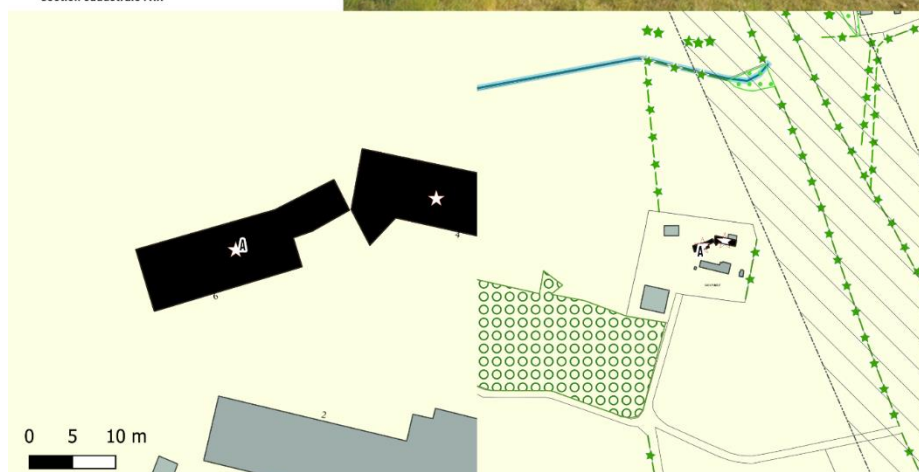
Section cadastrale : ZE



Batiment n°29
 Surface : 159 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) :
 GUINRET
 Adresse : GUINRET



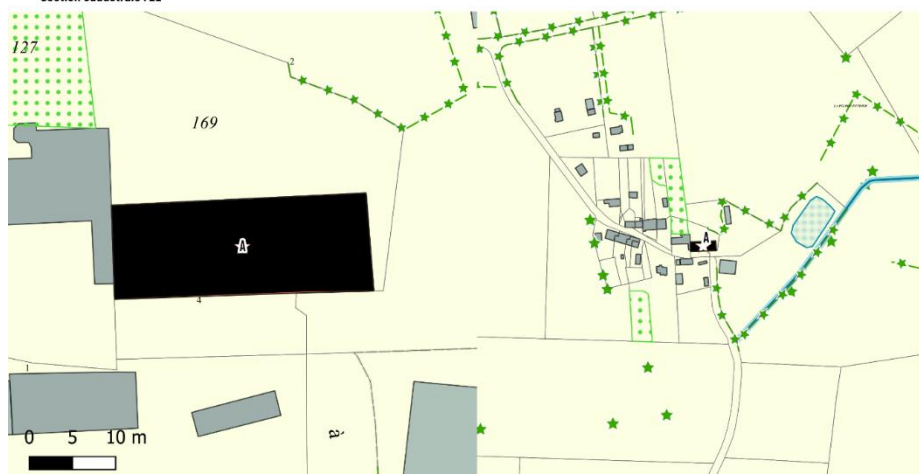
Section cadastrale : XN



Batiment n°30
 Surface : 330 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LES
 GRAND CLOS
 Adresse : 4 LA TOUCHE



Section cadastrale : ZE



2

Batiment n°31
 Surface : 72 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LA
 SAULE
 Adresse : 8 LA ROBINAIS



Section cadastrale : ZI



Batiment n°32
 Surface : 156 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LE
 LANDRAY
 Adresse : 2 LAVARDIN



Section cadastrale : ZV



Batiment n°33
 Surface : 86 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LA
 GARE
 Adresse : 5 LA GARE



Section cadastrale : XR



Batiment n°34
 Surface : 331 m²
 Typologie identifiée : grange
 Lieu-dit (données cadastre) : LA
 GARE
 Adresse : 5 LA GARE

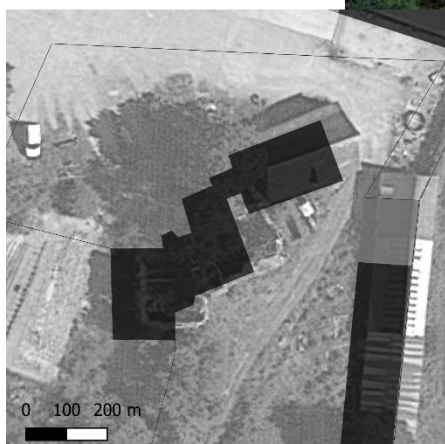
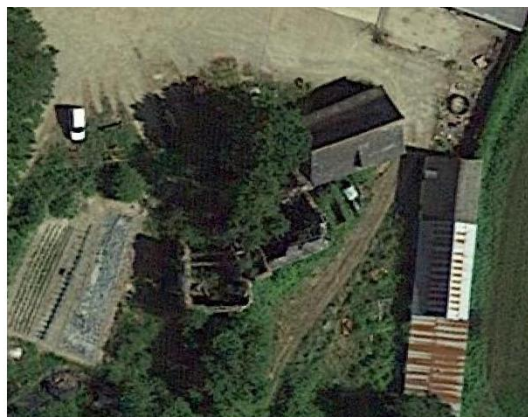


Section cadastrale : XR

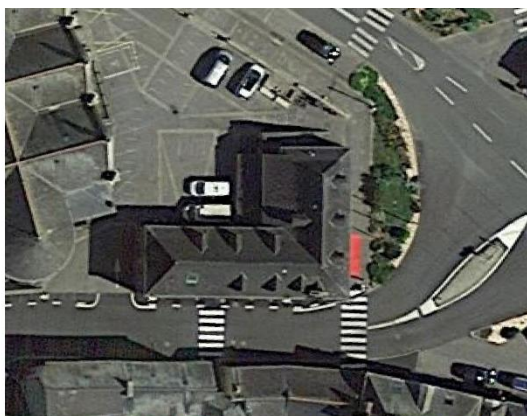


Annexe 2 - Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de la Porte



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Manoir



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Manoir



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver



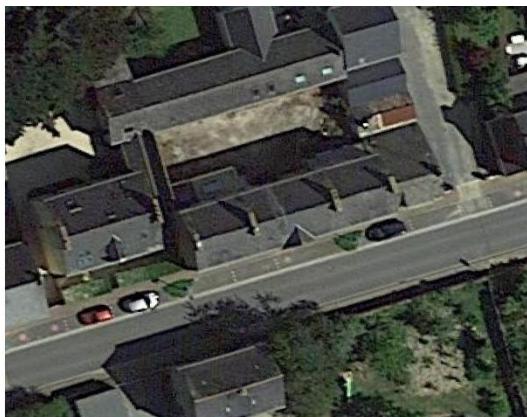
Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver



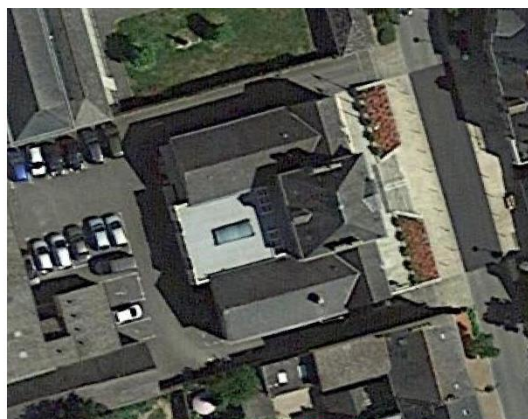
Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de Bellevue (1770)



Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir



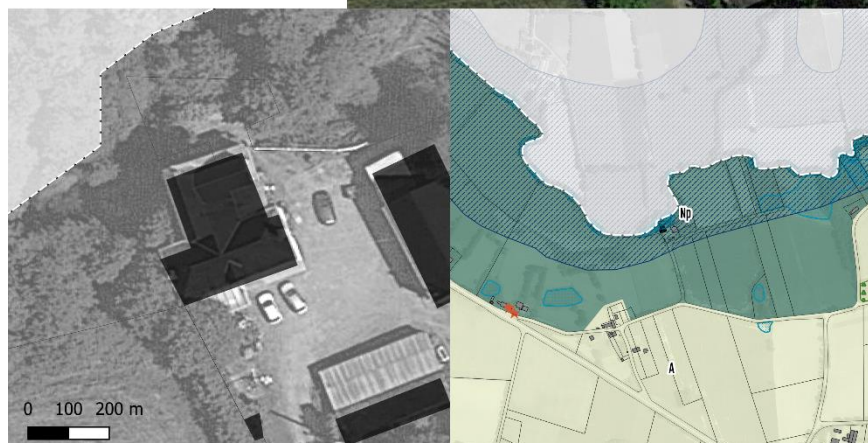
Architecture XIX-XXème
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Mairie



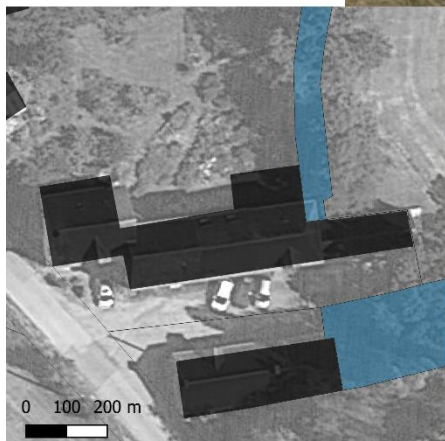
Bâtiment patrimonial à préserver



Moulin
Bâtiment patrimonial à préserver
Moulin du Licouët

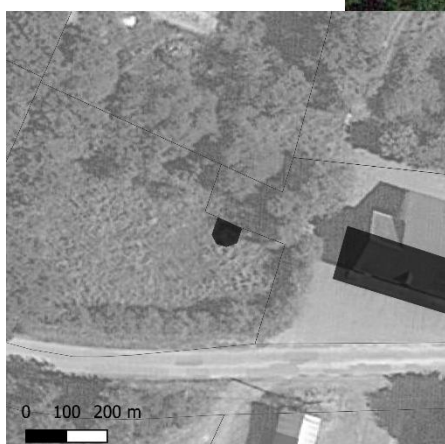
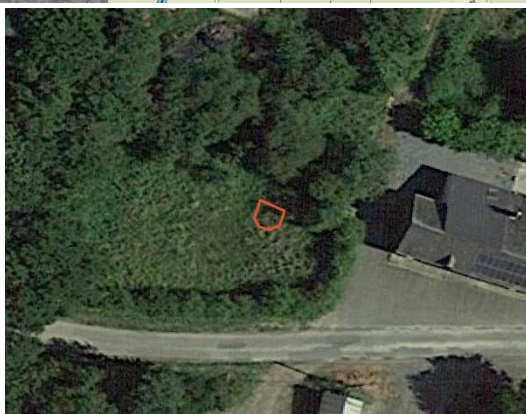


Moulin
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Moulin de Boismain (XIVème-XIXème)



Petit patrimoine
Bâtiment patrimonial à préserver

Petit patrimoine
Reprise du PLU précédent



Petit patrimoine
Bâtiment patrimonial à préserver

Puits - point
Reprise du PLU précédent



Petit patrimoine à préserver

Four

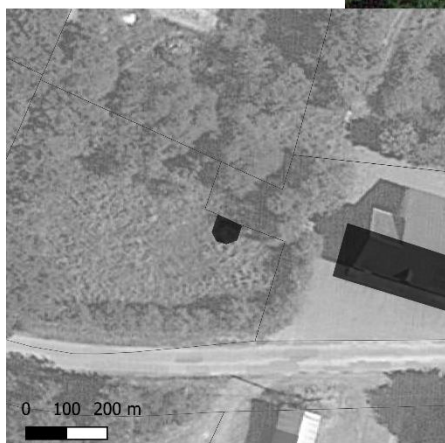
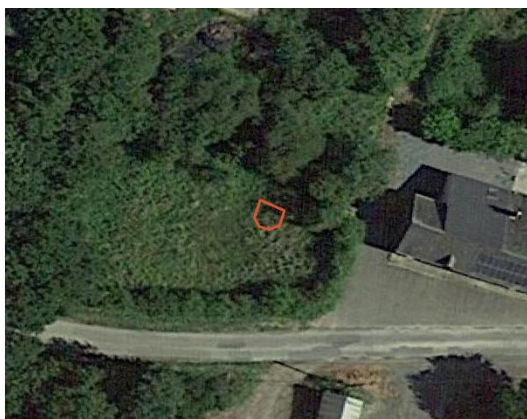
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

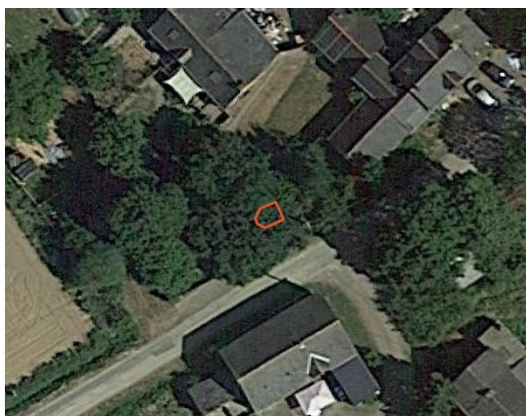
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

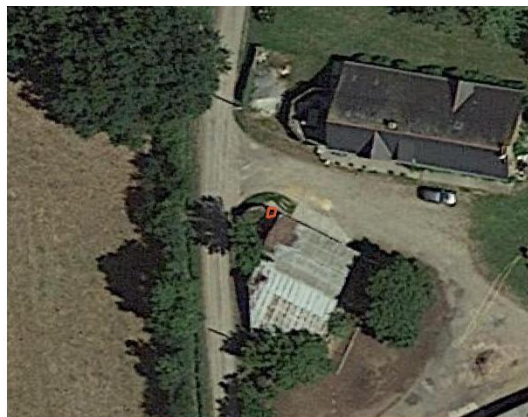
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

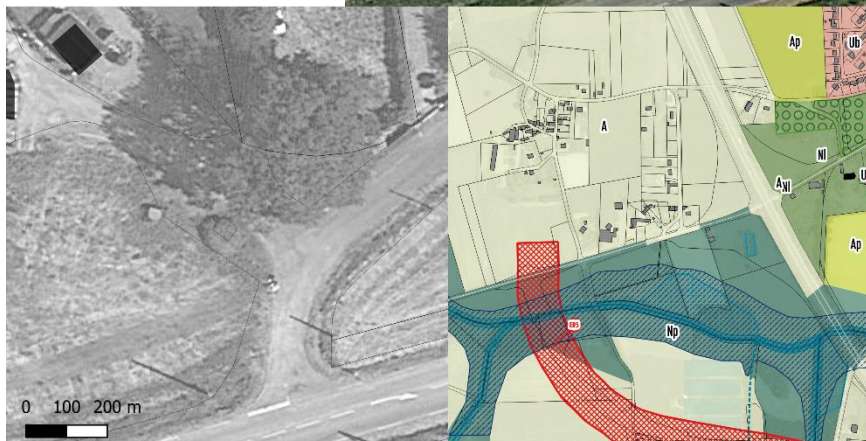
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

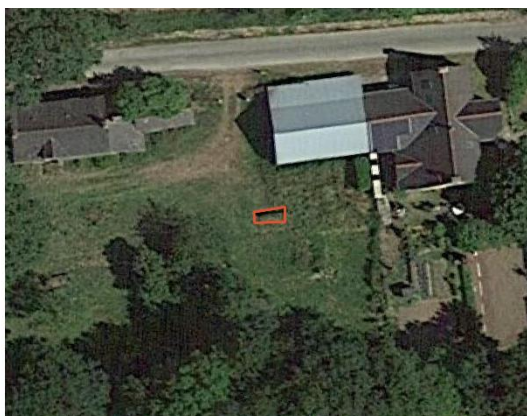
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

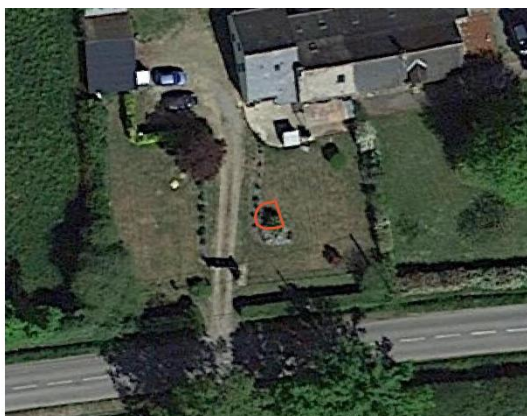
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

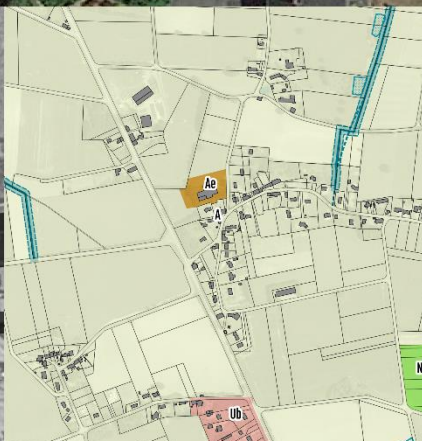
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

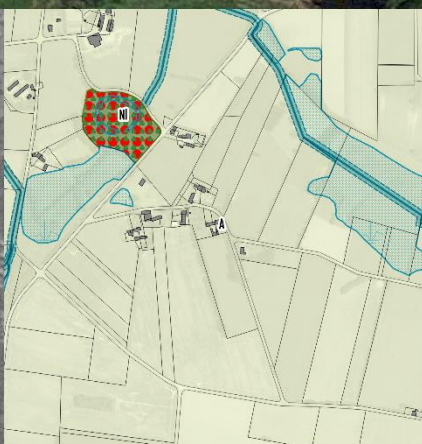
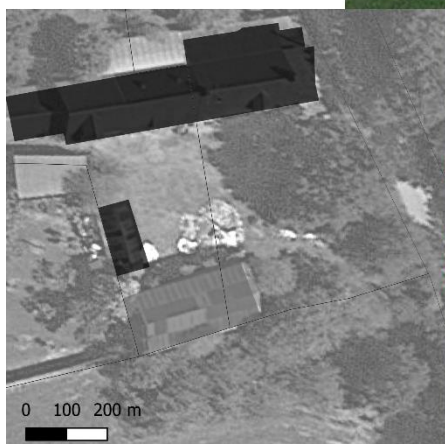
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

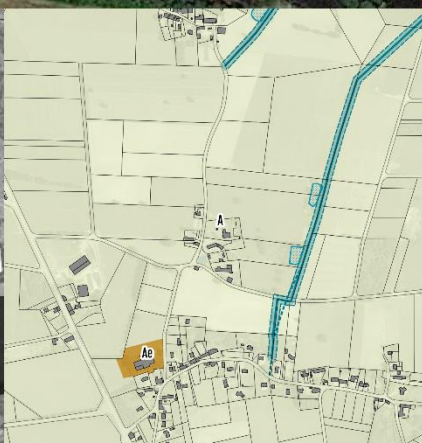
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

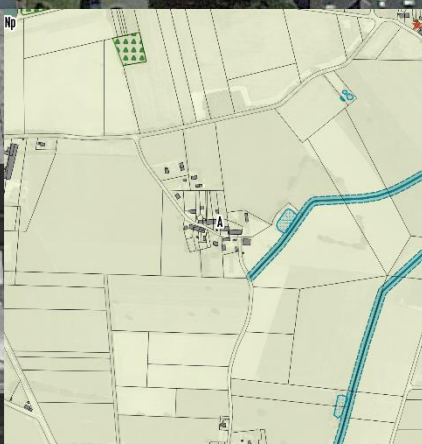
Recensement par les élus en 2020



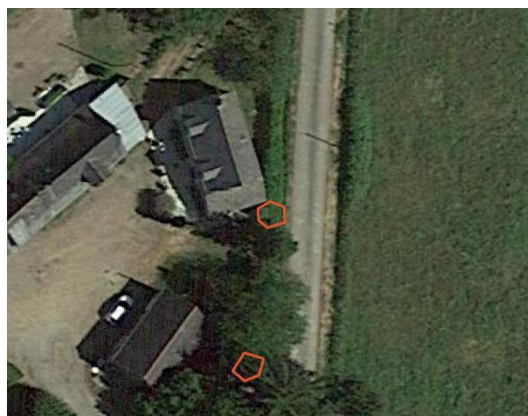
Petit patrimoine à préserver

Puit

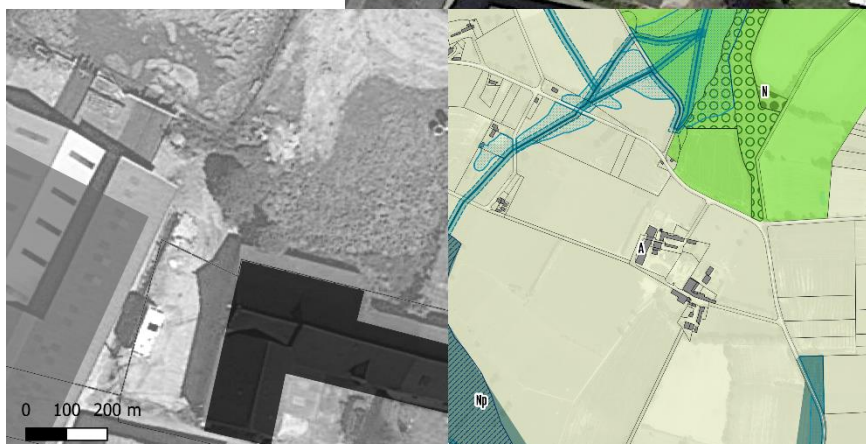
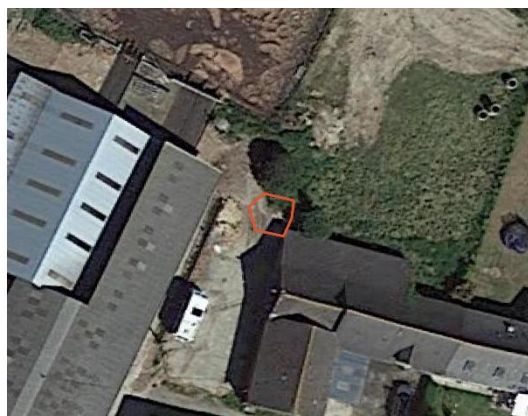
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver
Puit
Recensement par les élus en 2020



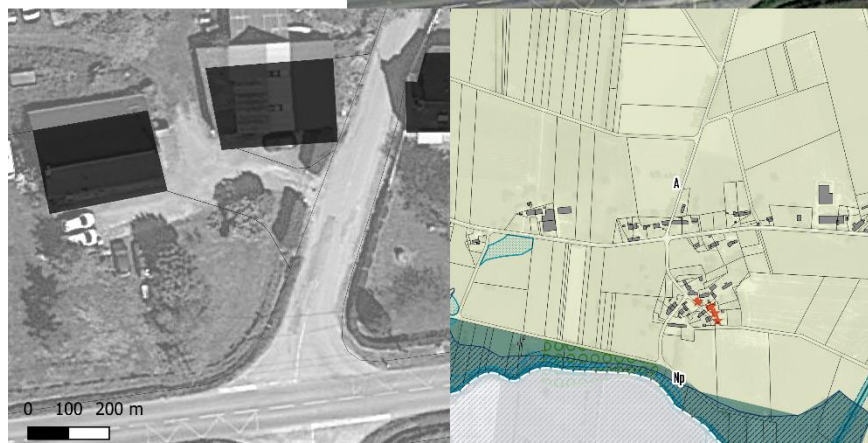
Petit patrimoine à préserver
Puit
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

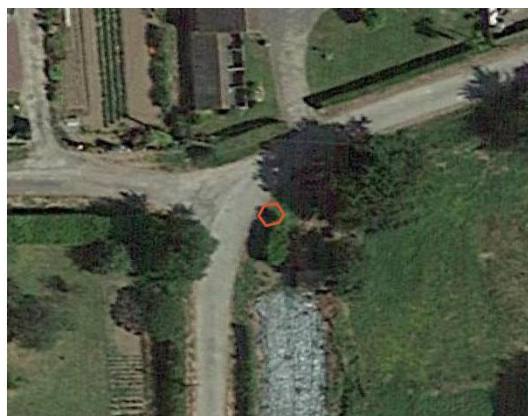
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

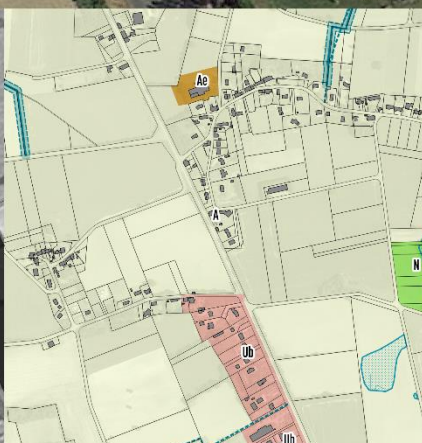
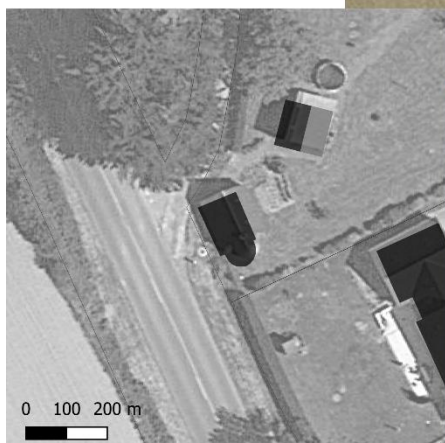
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



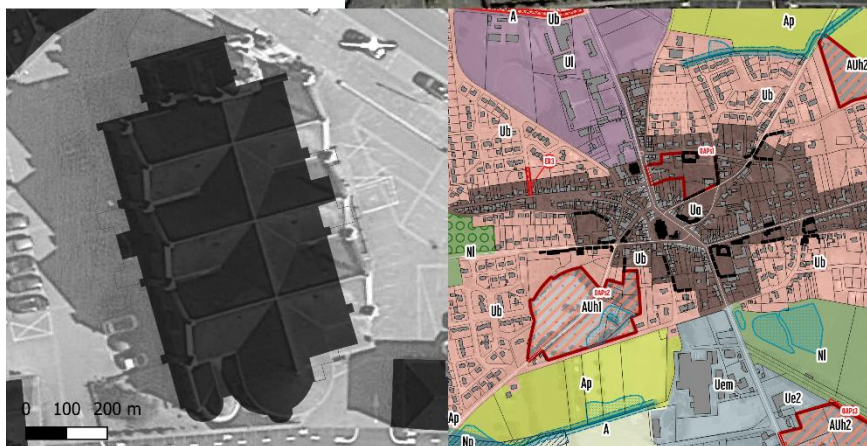
Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



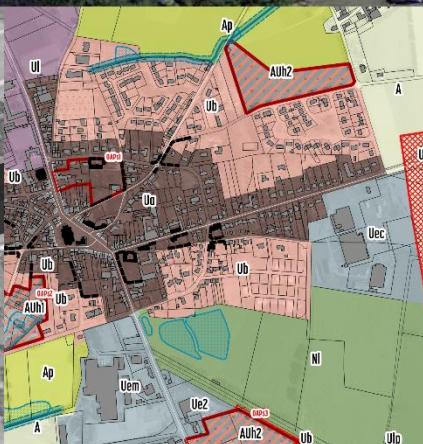
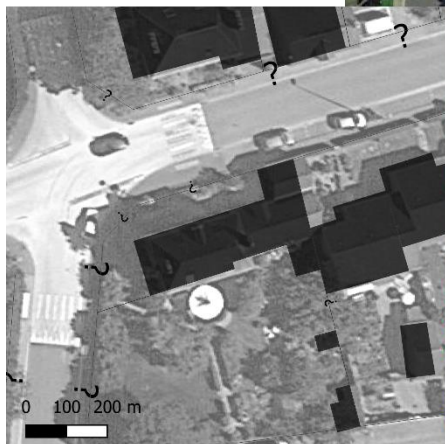
religieuse
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul



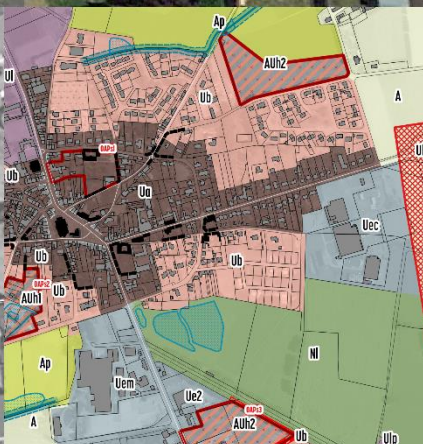
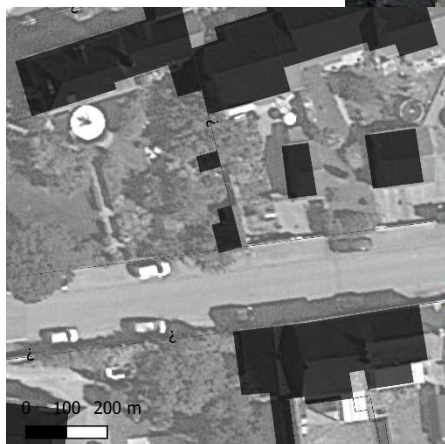
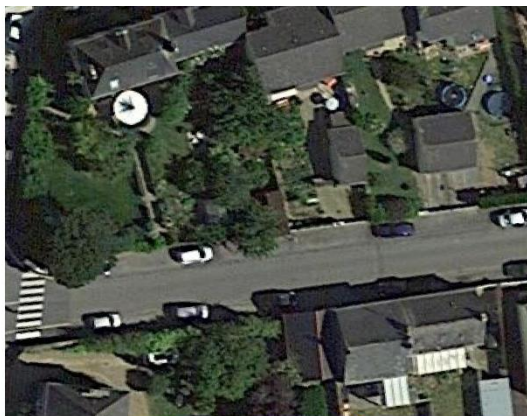
Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



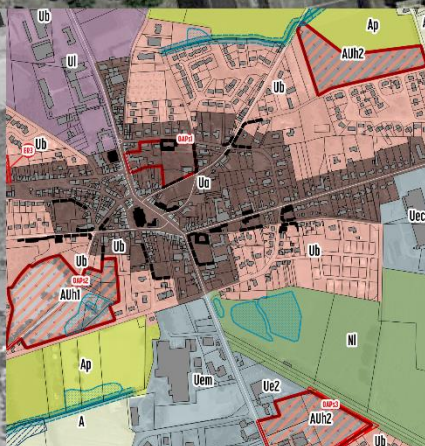
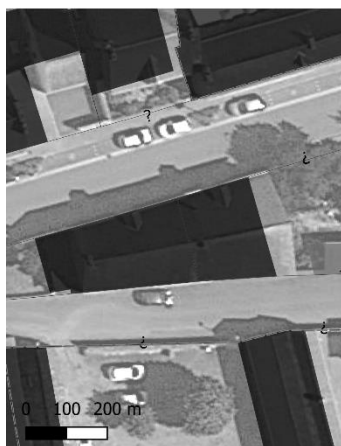
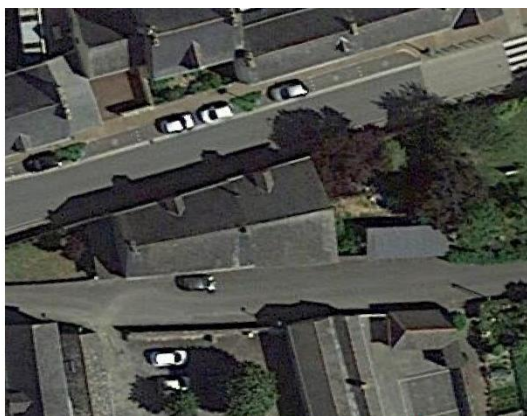
Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



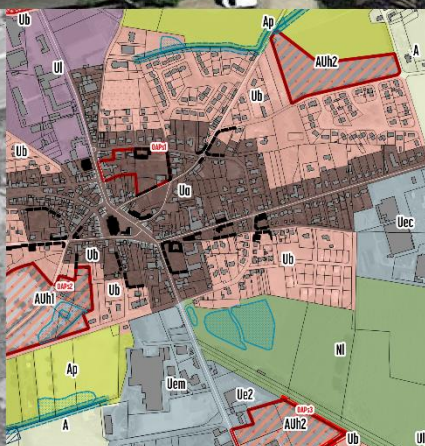
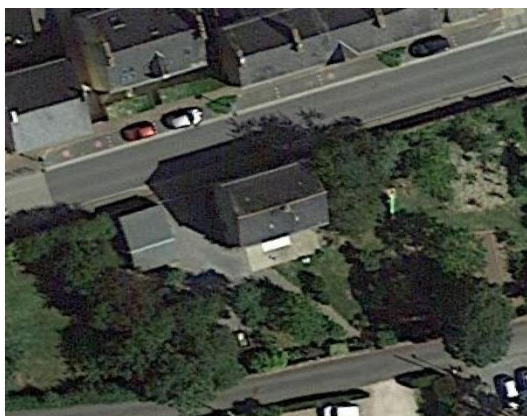
Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



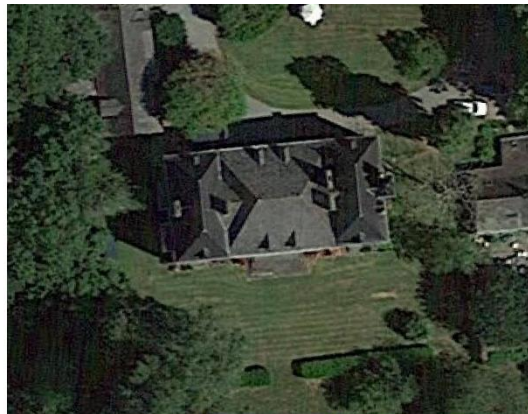
Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



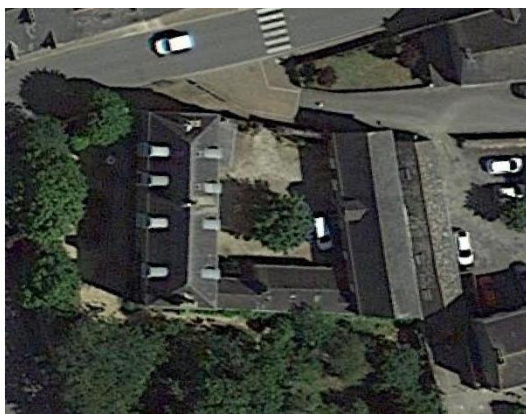
An aerial photograph showing a large, dark-roofed building complex, possibly a school or institutional facility. The building has multiple sections with gabled roofs and several dormer windows. It is surrounded by greenery, including trees and grassy areas. There are parking areas with a few vehicles visible, including a white car and a dark car. The overall scene is captured from a high angle, providing a clear view of the building's layout and its surroundings.



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de la Haye



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de Bellevue (1770)



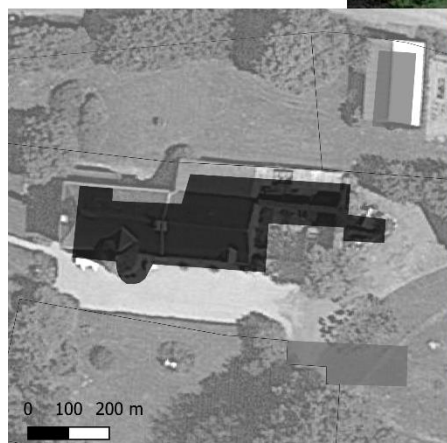
Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Château du Fonds-des-Bois



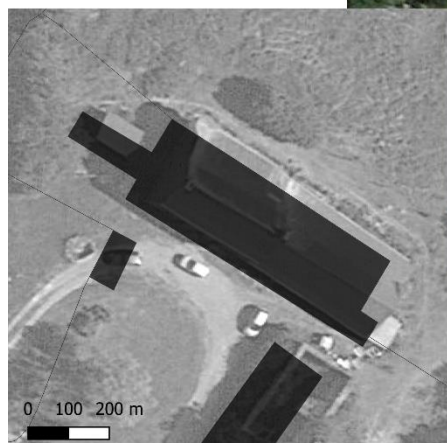
Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de Camardin (XIVème)



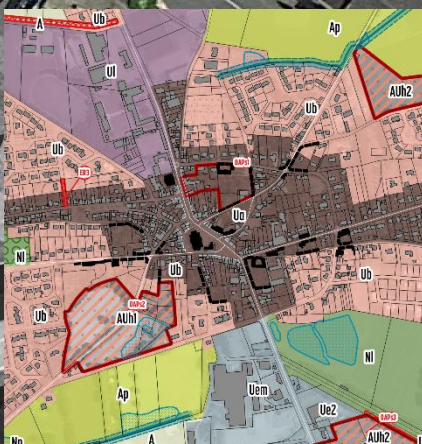
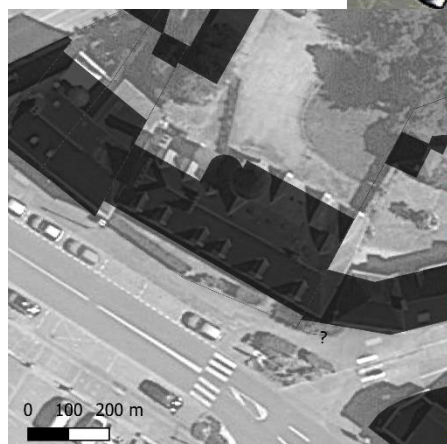
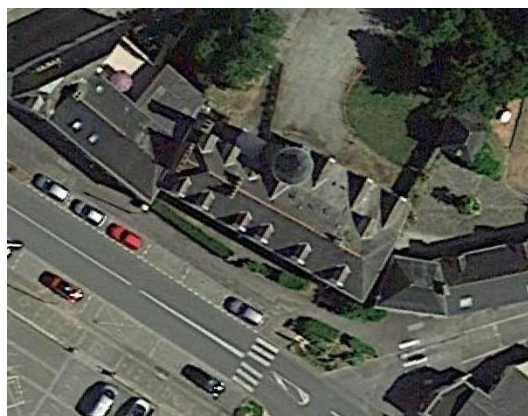
Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de Guinret (XV-XVIème)



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de Richebourg



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir du Bon Accueil (XVI-XVIIème)



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Château de la Carlais (XIV-XVIème)



Annexe 3 - Liste des espèces invasives et potentiellement invasives

Détail de la liste présentée par catégorie (cf Annexe 1 pour les argumentaires).

(Nomenclature employée : Noms de référence CBNB avec correspondance Taxref V.11).

Nota : Pour chaque département (44 : Loire-Atlantique, 49 : Maine-et-Loire, 53 : Mayenne, 72 : Sarthe, 85 : Vendée), est indiquée la répartition de chaque plante de la liste (Source : Inventaires de terrain intégrés à la base *Calluna* du CBN de Brest, extraction du 01/03/2016) : « - » non signalé à l'état sauvage ; « I » : Isolée (moins de 1,5% des mailles UTM de 10x10km) ; « R » : Restreinte (de 1,5 à 20% des mailles UTM de 10x10km) ; « G » : Généralisée (plus de 20% des mailles UTM de 10x10km). Horti : taxon d'origine horticole.

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IA1/3i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Baccharis halimifolia</i> L.*	<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753*	Baccharis à feuilles d'arroche / Seneçon en arbre	G	R			G	R	x
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Gynérium / Herbe de la pampa	G	R		R	G	R	x
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile	G	G			R	R	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven*	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963*	Jussie faux-pourpier	G	G	R	R	R	G	x
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara*	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987*	Jussie à grandes fleurs / Ludwigie d'uruguay	G	R	R	R	R	G	x
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.*	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973*	Myriophylle du brésil	G	R	R	R	G	R	x

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	G	G	R	R	G	G	x
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé	R	R			I	R	x
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-filicule / Azolle fausse-fougère	G	G	R	R	G	G	

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Bidens frondosa</i> L.	<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident feuillé / Bident à fruits noirs	G	G	G	G	G	G	
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de helms / Orpin des marais	R	R	I		R	R	x
<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense / Elodée dense	G	R	I		R	R	x
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites / Elodée de nuttall	R	R	R	R	R	R	x
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees, 1841	Eragrostide pectinée	R	G	R	I	R	R	
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	G	G	G	G	G	G	
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie fausse-gratiolle	G	G	R		R	R	
<i>Paspalum distichum</i> L. subsp. <i>paspalodes</i> (Mich.) Thell.	<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis	R	R			R	R	
<i>Paspalum distichum</i> L. subsp. <i>paucispicatum</i> (Vasey) Verloove & Reynders	<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	?	R	R			I	R	
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt. var. <i>japonica</i>	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	G	G	G	G	G	G	x
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrteková	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrteková, 1983	Renouée de Bohême	R	R		I	R	R	x
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Acacia / Robinier faux-acacia	G	G	G	G	G	G	x
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb., 1978	Spartine d'Angleterre	R				R	I	

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine, Datura officinal	G	G	G	G	G	G	

Espèces émergentes (IAe) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.*	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782*	Hydrocotyle fausse-renoncule	R			I		R	x
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	R	R				R	x

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'Armoise	R	R	R	R	R	R	

Espèces invasives potentielles :

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (IP2) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise de chine / Armoise des frères verlot	G	R		G	R	R	
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Lilas de chine / Buddleia de david / Arbre aux papillons	G	G	G	G	G	G	x
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	<i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836	Vergerette mucronée / Pâquerette des murailles	G	R	R	R	G	G	x
<i>Lagurus ovatus</i> L.	<i>Lagurus ovatus</i> L., 1753	Lagure ovoïde / Queue de lièvre	G	R	R	R	G	R	x
<i>Laurus nobilis</i> L.	<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier sauce / Laurier d'apollon	G	G	R	R	G	G	x
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté / Millet bâtard	G	R	I	R	G	G	
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du cap / Séneçon sud-africain	G	G	G	G	R	G	

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole d'inde / Sporobole tenace	G	G	R	G	G	G	
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise de chine / Armoise des frères verlot	G	R		G	R	R	

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier*	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895*	Berce du caucase	R	R	R	R	I	R	x

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté	R				R	R	x
<i>Acer negundo</i> L.	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable à feuilles de frêne / Erable négondo	R	G	R	R	G	R	x
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore / Erable faux-platane	G	G	G	G	G	G	x
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Faux-Indigo		I				I	x
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime	R					I	x
<i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron.	<i>Symphyotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écaillé	R	R			R	R	
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc	R	G	R	R		R	
<i>Brassica napus</i> L.	<i>Brassica napus</i> L., 1753	Colza	R	G	G	R	R	R	
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray*	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848*	Cabombe de Caroline, éventail de Caroline					I	I	x
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>		Griffes de sorcière	R				R	R	x
<i>Centipeda cunninghamii</i> (DC.) A.Braun & Asch.	<i>Centipeda cunninghamii</i> (DC.) A.Braun & Asch., 1867	"Old man weed"					I	I	
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule pied-de-corbeau	R				R	R	x

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia	R		I		R	R	x
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste	G	G	R	I	R	R	
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de buenos aires	R					R	
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cillé / Epilobe glanduleux	G	G	G	G	G	G	
<i>Galega officinalis</i> L.	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Galéga officinal / Sainfoin d'Espagne	G	R	R	G	R	R	
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Patate de Virginie / Topinambour	R					I	x
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de balfour	G	G	G	R	G	G	x
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	R	I				R	x
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle*	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833*	Balsamine géante / Balsamine glanduleuse / Balsamine de l'himalaya / Grande balsamine	R	R	R	R	R	R	x
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss*	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928*	Elodée crépue	R	I	I	I	R	R	x
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime / Corbeille d'argent	R	R		I	R	R	x
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	R	G	R	R	G	G	x
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant / Hélioïtrophe d'hiver	G	R	G	G	G	G	x
<i>Phytolacca americana</i> L.	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique / Phytolaque d'Amérique	R	G	R	G	R	R	x
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme / Laurier cerise	G	G	G	G	G	G	x
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif / Cerisier noir / Cerisier d'automne	R	R	R	R	R	R	x
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase / Pterocarier à feuilles de frêne / Pterocarier du Caucase	R	I				R	x
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh. subsp. <i>thyrsiflorus</i>	<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh., 1829	Oseille à oreillettes	R	G		G	R	G	

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze	<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze, 1891	Sténotaphrum	I				R	I	x
<i>Vallisneria spiralis</i> L.	<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale	R	R				R	x
<i>Xanthium orientale/italicum</i>	<i>Xanthium orientale</i> L., 1763	Lampourde à gros fruits/Lampourde d'Italie	G	R	I		R	R	
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca	R	R			R	R	x

Annexe 4 -

Liste des essences locales privilégiées

Adapté du Guide « Choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière ».

Arbres de Grande taille :

- Alisier torminal
- Châtaigner commun
- Chêne pédonculé
- Hêtre
- Merisier
- Orne Champêtre
- Peuplier Tremble
- Tilleul à petites feuilles

Arbres de taille moyenne

- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Cormier
- Erable champêtre
- If
- Néflier
- Saule blanc
- Sorbier des oiseaux

Grands arbustes :

- Houx
- Aubépine
- Cornoulier sanguin
- Eglantier
- Noisetier commun
- Poirier commun
- Pommier sauvage
- Prunellier
- Sureau Noir
- Troène

Petits arbustes :

- Ajoncs d'Europe
- Genêt à balai
- Saule à oreillettes
- Sorbier des oiseaux