

---

## Plan local d'urbanisme

---

### Commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille

---

# Règlement écrit

---



Délibération de prescription de la révision du PLU : 13/06/2016

Délibération reprise et poursuite de la procédure de révision du PLU par la commune nouvelle des Vallons de l'Erdre : 23/01/2018

Débat du PADD : 13/02/2018

Document soumis à l'arrêt en Conseil Municipal : 27/03/2019



---

# Sommaire

---

<b>Titre I. Préambule et lexique</b>	<b>4</b>
PREAMBULE	5
LEXIQUE	9
<b>Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones</b>	<b>17</b>
CHAPITRE A. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	18
CHAPITRE B. Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	22
CHAPITRE C. Destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'urbanisme règlementées aux articles 1 et 2	26
CHAPITRE D. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos	32
CHAPITRE E. Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération	37
CHAPITRE F. Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements	40
CHAPITRE G. Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division	41
CHAPITRE H. Prise en compte du risque inondation	42
<b>Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>44</b>
Ua	45
Ub	55
Ue	66
Ui	75
<b>Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>83</b>
1AUb	84
1AUe	93
2AUe	101
<b>Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>105</b>
A	106
<b>Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières</b>	<b>120</b>
N	121
<b>Titre VII. Annexes</b>	<b>133</b>
Annexe 1 - Liste des espèces autochtones	134
Annexe 2 - Liste des espèces invasives	135



---

Annexe 3 : Liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et / ou N	141
Annexe 4 : Liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	142
Annexe 5 : Application des règles d'urbanisme du schéma routier du département de Loire-Atlantique	143
Annexe 6 : Synthèse des dispositions du SDAP pour les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales	145
Annexe 7 : Caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	146



---

# Titre I. Préambule et lexique

---



---

# PREAMBULE

## 1. Champ d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Mars-La-Jaille.

## 2. Division du territoire par zones

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

### → Les Zones Urbaines (U)

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

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

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : Ua, Uap, Ub, Ubp, Ubpb
- Zones urbaines à vocation d'activités : Ue, Uec
- Zone urbaine à vocation d'équipements : Ul

### → Les Zones à Urbaniser (AU)

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

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
- Différents secteurs sont créés sur le territoire et délimités en fonction de leur vocation principale :
  - Secteurs à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AUb
  - Secteurs à urbaniser à vocation d'activités : 1AUe, 2AUe

### → Les Zones Agricoles (A)

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

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



- 
- « Ae » : secteur destiné aux activités isolées, sans lien avec le caractère de la zone
  - « Ah » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le comblement des dents creuses au sein de hameaux
  - « An » : secteur qui couvre des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers
  - « Ab » : secteur qui couvre des espaces agricoles de transition aux abords du bourg

### → Les Zones Naturelles (N)

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

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale :

- « Nf » : secteur qui correspond aux espaces forestiers dotés de plan de gestion permettant une gestion durable au sens du code forestier
- « Nl » : secteur qui est destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive ou touristique
- « Nl1 » : secteur qui est destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant pour vocation d'accueillir des jardins familiaux
- « Nn » : secteur qui couvre des espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux
- « Ns » : secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés (station d'épuration, équipement de traitement ...)

A l'intérieur de ces zones, des indices peuvent être proposés :

- i : secteur présentant des risques d'inondations.

## 3. Contenu du règlement

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

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

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en



---

vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;

- Les périmètres d'attente définis pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU en application de l'article L. 151-41-5° du code de l'urbanisme,
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre des articles R. 151-31 et R. 151-34 ;
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés ;
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

**Le présent document est constitué :**

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (Titre I),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V), et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (Titre VII) comprenant :
  - La liste des espèces autochtones ;
  - La liste des espèces invasives de Loire Atlantique ;
  - La liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination dans les zones A et/ou N ;
  - La liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme ;
  - La carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du département Loire-Atlantique ;
  - Une synthèse des dispositions du SDAP pour les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
  - Une annexe présentant les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.



---

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

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

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

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

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

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

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

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



## LEXIQUE

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

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

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

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

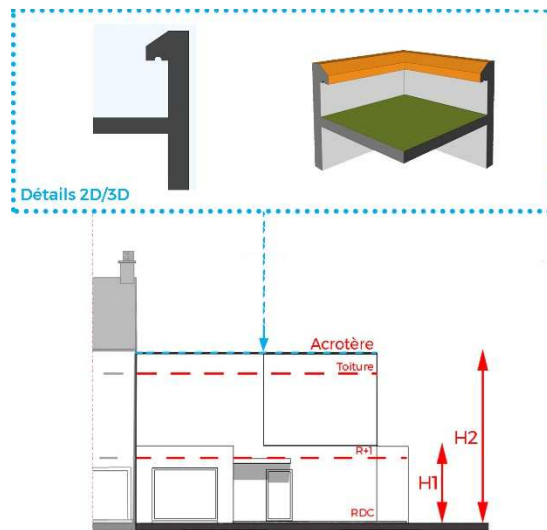


Illustration à titre d'information

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

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

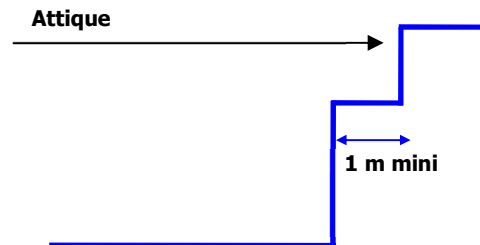
**Alignement** : Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques\* ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la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

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

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

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

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



*Illustration à titre d'information*

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

**Autres équipements recevant du public** (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

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

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

**Bureaux** (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

**Changement de destination** : voir définition de « destination »

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

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

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

**Commerce** (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

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

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment... Les installations techniques de petites dimensions



(chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), les murs et les clôtures ne sont pas considérés comme des constructions.

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

**Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

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

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

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

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

**Changement de destination** : Le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Sous-destinations : Les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :

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

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

**Entrepôt** (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

**Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,



établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

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

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

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

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

L'existence physique implique que :

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

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

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

**Façade :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

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

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

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

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

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

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

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

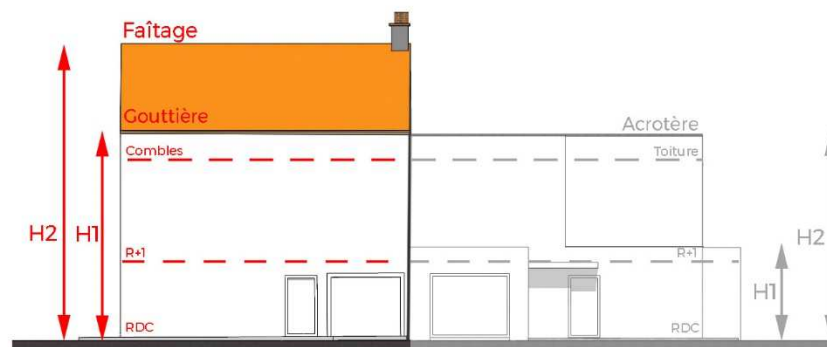


Illustration à titre d'information



Illustration à titre d'information

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

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

**Hébergement** (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

**Hébergement hôtelier et touristique** (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

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

**Industrie** (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

**Installations classées pour la protection de l'environnement** : Installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des

monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

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



Illustration à titre d'information

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

**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

**Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

**Logement** (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

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

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

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

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

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

- Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;



- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

**Recul des bâtiments** : Distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

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

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

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

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

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

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

**Salles d'art et de spectacles assimilés** (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre C)

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

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

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

**Toiture** : Désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

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

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

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

**Voies et emprises publiques ou privées** : D'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisées ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les





---

parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

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





---

# Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones

---



---

# CHAPITRE A. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

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

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

### 1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Patrimoine archéologique

### Textes de référence :

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



Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

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

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

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

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

Par dérogation, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». Il peut être dérogé aux règles, « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation,



---

dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant ».

#### **4. Adaptations mineures**

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

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

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

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

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

##### **4.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées**

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

##### **4.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur**

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

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

#### **5. Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre**

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

#### **6. Permis de démolir**

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et notamment dans les périmètres de protection des monuments



---

historiques et sites classés et périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits, les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

## **7. Edification des clôtures**

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille, conformément à la délibération du 24 septembre 2007 du Conseil Municipal.

## **8. Défrichements des terrains boisés non classés**

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

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

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

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

## CHAPITRE B. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

### 1. Espaces boisés classés

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

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

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

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

Les boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

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

Le degré de protection des haies varie en fonction de leur enjeu :

Enjeu des haies	Rôle de la haie	Préconisations de protection des haies
Très fort (Type 1 sur le plan de zonage)	Corridor écologique et protection contre l'érosion	- Interdiction stricte d'arracher les haies. - Possibilité d'entretien et de gestion.
Fort (Type 2 sur le plan de zonage)	Corridor écologique ou protection contre l'érosion	- Interdiction d'arracher les haies. - Possibilité d'arracher les haies pour des motifs agricoles (création d'accès notamment) mais l'arrachage doit être compensé à même fonctionnalité et même linéaire et si possible à proximité immédiate. - Possibilité d'entretien et de gestion.
Moyen / Faible (Type 3 sur le plan de zonage)	Paysager, économique ...	- Possibilité d'arracher les haies mais l'arrachage doit être compensé à même fonctionnalité et même linéaire et si possible à proximité directe. Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes



		fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. - Possibilité d'entretien, de gestion et d'exploitation.
--	--	---

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

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

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

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

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

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

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

### 4. Zones humides

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

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



---

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

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

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

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> 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.

## **5. Emplacements réservés**

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

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

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

## **6. Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme**

Au sein du périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage, les changements de destinations des commerces en rez-de-chaussée vers les destinations « habitation » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont interdits.

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

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

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial ;





- 
- Insertion dans le paysage environnant ;
  - Respect des règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles conformément à l'article L.111-3 du code rural ;
  - Raccordement possible à l'eau potable et à l'électricité ;
  - Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
  - Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
  - Possibilité de créer deux places de stationnement (hors voies et emprises publiques) ;
  - Bon état du bâtiment (notamment existence de plus d'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet la moitié de sa toiture).

La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N figure en annexe.

## **8. Périmètres d'attente de projet définis au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme**

A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- *Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des constructions et installations existantes,*
- *L'extension mesurée des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :*
  - *L'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>,*
  - *L'emprise au sol créée en extension ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>*
  - *La desserte existante par les équipements est satisfaisante,*
  - *Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.*
- *Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.*

## **9. Dispositions relatives aux ouvrages de traitement des eaux usées**

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

## **10. Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme**

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

## **11. Bande inconstructible permettant de prendre en compte le risque inondation**

Toute construction ou installation sera interdite au sein de la bande afin de préserver de toute urbanisation les espaces exposés aux risques inondations.

---

## CHAPITRE C. Destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.

Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.

- **Commerce de gros :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Cinéma :** Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Hébergement hôtelier et touristique :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Hébergement touristique :** Il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
- **Hébergement hôtelier :** Il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **Restauration :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

**Commerce :** Activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

**Commerces de détail et de gros :** voir définition de « commerce et activités de service »

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

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

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



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

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

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

On distingue deux types d'équipement collectif :

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

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

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles



---

polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

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

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

**Hébergement :** voir définition « d'habitation »

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

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

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

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

**Logement :** voir définition « d'habitation »

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



Ci-après, un tableau de synthèse.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Précisions, exemples pour éclairer l'application
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	Maisons forestière, scieries, ...
Habitation	Logement	Logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination comprend les chambre d'hôtes, les meublés de tourisme (dont les gîtes).
	Hébergement	Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (les foyers de jeunes travailleurs, EHPAD, maisons de retraite, centres d'hébergement d'urgence...).
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive ...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, ...) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, ...).
	Restauration	Restauration ouverte à la vente directe à la clientèle commerciale (n'inclut pas la restauration collective).
	Commerce de gros	Constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, ...) ainsi que les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service pour des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, ...).
	Hébergement hôtelier et touristique	Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières (villages résidentiels de tourisme, ...) ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions des porteurs d'une mission de service public (mairie, préfecture, ...) ainsi que les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, ...) ou des missions délégataires d'un SPA (URSSAF, ...)/SPIC (SNCF, ...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certaines services publics (fourrières automobiles, STEP, ...).
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	Y compris les stades.



	Autres équipements recevant du public	Équipements accueillant du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...), organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, ...). Également l'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, maçonnerie, ...).
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (dont les centres logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	Bureau	Constructions dédiées au travail tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition	Notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths ...

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

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation\* des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).





---

# CHAPITRE D. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos

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

### 1.1. Modalités de calcul

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

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

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

► Pour les extensions de construction :

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

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

► • Pour les changements de destination :

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

► Pour les travaux de réhabilitation :

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

► En cas d'impossibilité technique avérée :

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

*« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à*





---

*long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).*

► Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés :

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

## **1.2. Modalités de réalisation**

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

Dans le cadre de création de zones de stationnement, les surfaces imperméables devront être favorisées.

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

## **2. Stationnement des véhicules**

### **2.1. Règles qualitatives**

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

Le couvremment des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.



## 2.2. Règles quantitatives

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

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimum requis
Habitat	Logement	2 places par logement En revanche, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements.  <u>Dans le secteur Ua</u> : 1 place / logement issu d'une nouvelle construction
	<u>Règles spécifiques pour</u> : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat - les logements locatifs intermédiaires	1 place par logement
Commerce et activités de service	Hébergement	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés de l'hébergement avec un minimum de 0,5 place par logement.  <u>Règles spécifiques pour</u> : - l'hébergement des personnes âgées 0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes
	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Restauration	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre, hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"><li>- De leur nature ;</li><li>- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li></ul>



	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins en salariés ;</li> <li>- De leur situation géographique au regard des TC et parcs publics de stationnement.</li> </ul>
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

### 3. Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

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



---

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

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



---

# CHAPITRE E. Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération

## 1. Présentation du schéma routier et des voies départementales

Le Schéma Routier a été approuvé le 25 juin 2012. Dans la mesure où certains axes routiers du réseau structurant ne sont pas encore aménagés au niveau fixé par le Schéma routier et font l'objet d'études visant à en définir les principes d'aménagement, soit au droit des routes actuelles, soit en tracé neuf, l'application des dispositions d'urbanisme fixées dans le Schéma routier doivent donc tenir compte de l'état d'avancement de ces projets et de leurs perspectives de mise en œuvre. Afin de déterminer les modalités d'application de ces règles d'urbanisme, la Commission permanente du 4 avril 2013 a validé une carte d'application de ces dispositions d'urbanisme. Cette carte a vocation à être actualisée afin de prendre en considération la progressivité de l'état d'avancement des projets.

En complément des dispositions d'urbanisme du Schéma routier départemental, les dispositions du Règlement de la voirie départementale (approuvé le 14 avril 2014) fixent des conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public.

Le territoire communal est traversé par les voies suivantes :

- Route principale de catégorie 1 (RP1) : RD 878 (RD 923 – La Chapelle Glain) ;
- Route principale de catégorie 2 (RP2) : RD 33 (Joué sur Erdre – Saint-Mars-La-Jaille) ;
- Route de desserte locale (RDL) : RD 21 / RD 1878 / RD 28 / RD9.

## 2. Accès sur voie départementale

Toute création d'accès est interdite sur la RD 878 et, hors agglomération, sur la RD 33.

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



### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

Catégorie	Routes départementales	Règles relatives au développement de l'urbanisation
Route principale de catégorie 1 (RP1)	RD 878	<ul style="list-style-type: none"><li>- Agglomérations déviées.</li><li>- Création d'accès interdite.</li><li>- Recul des constructions : 100 mètres (habitat) / 50 mètres (activités).</li></ul>
Route principale de catégorie 2 (RP2)	RD 33	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pas d'extension linéaire.</li><li>- Création d'accès interdite hors agglomération.</li><li>- Recul des constructions : 35 mètres.</li></ul>
Route de desserte locale	RD 21 RD 1878 RD 28 RD 9	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pas d'extension linéaire.</li><li>- Création d'accès autorisée sous réserve de leur sécurité.</li><li>- Recul des constructions : 25 mètres.</li></ul>

#### Dispositions particulières

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental de Loire Atlantique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- pour les **changements de destination** des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD ;
- pour les **constructions déjà implantées** dans la marge de recul ; les extensions\* mesurées et les annexes\* sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- lorsque le **projet de construction est nécessaire à l'exploitation** et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales » ;
- les **serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes** respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- l'**implantation des éoliennes** respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation » ;
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers peuvent être autorisés sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de Voirie Départementale.



---

#### **4. Clôtures en bordure de route départementale**

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



---

## CHAPITRE F. Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

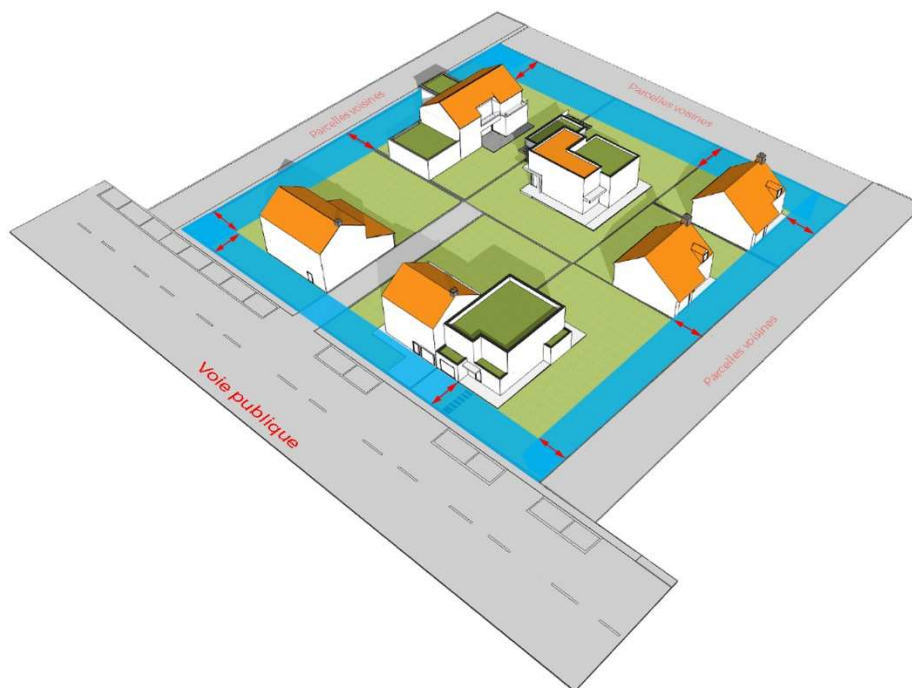
Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des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



## CHAPITRE G. Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3<sup>ème</sup> alinéa).

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



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



---

# CHAPITRE H. Prise en compte du risque inondation

Les dispositions définies dans le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire Bretagne 2016-2021 sont applicables à toutes les zones du PLU.

## 1. Préservation des zones non urbanisées exposées aux risques inondations

**Est interdite toute urbanisation nouvelle dans les espaces non urbanisés de la commune situés au-dessous de la cote retenue de 28,50 m (NGF/IGN69).**

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

- **les constructions, reconstructions après sinistre**, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment pour un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- **les réparations ou reconstructions de biens sinistrés** (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation), démolitions-reconstruction et changement 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 **extensions limitées des constructions existantes** et les annexes légères ;
- les **ouvrages, installations, 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 **constructions, ouvrages, installations, aménagements** et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Dans les zones naturelles, les remblais sont interdits, sauf exceptions mentionnées à la disposition 1-1 du PGRI Loire Bretagne 2016-2021.

## 2. Adaptation des zones urbanisées inondables

Les règles d'urbanisme du PLU relatives aux zones urbanisées inondables de la commune sont définies au regard de la cote retenue de 28,50 m (NGF/IGN69).

**Secteurs urbanisés au sein de lits mineur et moyen de l'AZI (supérieur ou égal à 1m d'eau) :**

- les constructions nouvelles sont interdites dans les zones inondées par une hauteur d'eau de plus d'1 mètre d'eau, soit à un niveau inférieur ou égal à 27,50m (NGF/IGN69) ;
- 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.

**Secteurs urbanisés au sein de lits majeur et majeur exceptionnel de l'AZI (moins d'1 m d'eau) :**

Ils concernent les espaces dont l'altimétrie est comprise entre 27,50m et 28,50m (NGF/IGN69).

Dans ces espaces, les autorisations d'urbanisme peuvent être admises sous réserve de tenir compte des prescriptions suivantes :

- la surélévation du plancher du premier niveau fonctionnel au-dessus de la cote de 28,50m (NGF/IGN69) ;
- la mise en place de dispositif d'ouverture manuelle sur les ouvrants permettant l'évacuation en cas d'inondation ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les parties des murs en-dessous de la cote de 28,50m (NGF/IGN69) ;
- l'installation du réseau électrique à au moins 60 cm au-dessus de la cote de 28,50 m (NGF/IGN69) ;
- la surélévation des équipements sensibles ou polluants (type chaudière, cuve à fuel, compteur électrique, compteur gaz ...) de 60 cm au-dessus de la cote retenue de 28,50 m (NGF/IGN69) ;
- l'installation de dispositifs de fermeture temporaire (clapé anti-retour) sur les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments situées au-dessous de la cote de 28,50m (NGF/IGN69).



---

# Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines

---

La zone urbaine est dite « zone U »

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

Elle est constituée de 4 secteurs, comprenant des sous-secteurs :

- **Secteur Ua**, urbanisé, à caractère central d'habitat dense et d'activités compatibles
  - o **Sous-secteur Uap**, urbanisé, à caractère central d'habitat dense et d'activités compatibles, et présentant un intérêt patrimonial
- **Secteur Ub**, urbain périphérique, à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles
  - o **Sous-secteur Ubp**, urbain périphérique, à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles, et présentant un intérêt patrimonial
  - o **Sous-secteur Ubpb**, urbain périphérique, du bourg à la Cité Braud, soumis à des prescriptions architecturales particulières
- **Secteur Ue**, destiné à accueillir les activités économiques incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat
  - o **Sous-secteur Uec**, destiné à accueillir les activités économiques commerciales incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat
- **Secteur Ul**, destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, ou touristique



# Ua

## Secteur urbanisé, à caractère central d'habitat dense et d'activités compatibles

### Caractère du secteur Ua

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Le secteur Ua comprend le sous-secteur indicé suivant :

- « Uap », urbanisé, à caractère central d'habitat dense et d'activités compatibles, et présentant un intérêt patrimonial

Le secteur Ua comprend l'indice « i » pour les secteurs présentant des risques d'inondation.

### Règles applicables au secteur Ua

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

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

###### Liste des destinations et sous-destinations :

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Secteur</b>		<b>Ua</b>	<b>Ua</b>	<b>Ua</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		



	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie, sauf les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	X	
Entrepôt		X		
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition				X

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Que les bâtiments par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- Qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

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

► Au sein du périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage, les changements de destinations des commerces en rez-de-chaussée vers les destinations « habitation » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont interdits.

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au **Titre II, Chapitre H** du présent règlement s'appliquent.



---

## Ua - Article 2 autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

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

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

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

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

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au **Titre II, Chapitre H** du présent règlement s'appliquent.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### Ua - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions

#### Ua – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

##### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale\* des constructions\* n'est pas réglementée. Toutefois, la hauteur des nouvelles constructions et annexes ne doit pas compromettre notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions voisines existantes.

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

#### 3.2.1. Voies et emprises publiques

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

Le long des voies et emprises\* publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises,
- soit librement si l'alignement\* est marqué par une continuité visuelle bâtie\* assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

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

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

#### **Implantation le long des autres emprises publiques :**

Non réglementé.

#### 3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.

Les annexes\* de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère\*, peuvent s'implanter librement.

Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

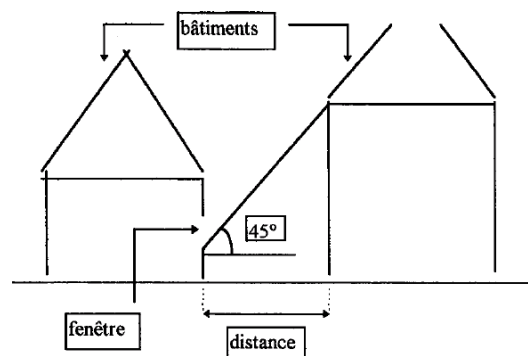


Illustration à titre d'information de la règle d'ensoleillement pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.





---

#### 3.2.4. Dispositions particulières

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

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

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

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment\* impose une implantation en recul\*, en particulier lorsque le terrain est situé en deuxième rideau ou à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès\*, les bâtiments\* peuvent être implantés en recul\* par rapport aux voies et emprises publiques ou privées\*.

---

## Ua - Article 4 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Ua - 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Une orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions. **L'indice « p » correspond aux secteurs couverts par cette orientation d'aménagement et de programmation.**

#### 4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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

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

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

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 4.1.2. Façades

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



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

Les volets roulants extérieurs visibles depuis l'espace public sont autorisés à condition d'être recouverts d'un lambrequin afin que le caisson ne soit pas apparent.

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

#### Dans le secteur Uap :

Les bardages en façade sont autorisés, sous réserve de recouvrir 30% maximum de la façade et de veiller à une réparation équilibrée.

##### *4.1.3. Toitures*

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

Les toitures terrasse\* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

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

Les châssis de toits doivent être encastrés.

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

#### Dans le secteur Uap :

La toiture terrasse ne peut représenter que 20% d'emprise au sol de la construction principale.

##### *4.1.4. Clôtures*

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

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

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

#### **Clôtures implantées le long des voies publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :**

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ou en pierres.

#### **Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives\* :**

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

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

#### Dispositions particulières

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

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;



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

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

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

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

#### *Ua – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Non réglementé.

**Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Transition énergétique fixe des prescriptions particulières sur l'ensemble du territoire de la commune.**

---

### **Ua - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### *Ua – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,



- soit d'aménagements\* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

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

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

---

## Ua - Article 6 Stationnement

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

## Section 3 : Equipement et réseaux

---

### Ua - Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

##### 7.1.1. Desserte

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

##### 7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage. Tout nouvel accès\* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 878 et, hors agglomération, sur la RD 33.

##### 7.1.3. Voies nouvelles

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

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



---

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

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

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe au présent règlement.

---

**Ua - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux**

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

8.1.1. Eau potable

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

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

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

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

8.1.4. Assainissement

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

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

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

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

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.



---

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

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

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

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

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

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



# Ub

## Secteur urbain périphérique, à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles

### Caractère du secteur Ub

Le secteur Ub correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Le secteur Ub comprend les sous-secteurs indicés suivants :

- « Ubp » : secteur urbain périphérique, à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles, et présentant un intérêt patrimonial
- « Ubpb » : secteur urbain périphérique, du bourg à la Cité Braud, soumis à des prescriptions architecturales particulières

### Règles applicables au secteur Ub

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

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Secteur</b>		Ub	Ub	Ub
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détails		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		



	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie, sauf les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Que les bâtiments par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- Qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

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

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au **Titre II, Chapitre H** du présent règlement s'appliquent.





---

---

## **Ub - Article 2 autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités**

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

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

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

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

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au **Titre II, Chapitre H** du présent règlement s'appliquent.



---

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### Ub - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions

#### Ub – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

##### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

#### Constructions principales :

La hauteur maximale\* des constructions\* ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère\*.

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

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

#### Annexes :

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

#### Dispositions particulières

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

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

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

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

##### 3.2.1. Voies et emprises publiques

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

Le long des voies et emprises\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises\*,
- soit en fonction de l'implantation dominante\* des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment\* nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des bâtiments\* du même côté de la voie\*, les bâtiments seront implantés à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

#### **Implantation le long des autres emprises publiques**

Non réglementé.

##### 3.2.2. Limites séparatives



---

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes\* de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au point le plus haut de la construction peuvent s'implanter librement.

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

Non réglementé.

**3.2.4. Dispositions particulières**

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

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

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

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de la voie\* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

---

## **Ub - Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Ub - 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

Une orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions. **L'indice « p » correspond aux secteurs couverts par cette orientation d'aménagement et de programmation.**

**Dans le sous-secteur « Ubph » qui correspond à la cité Braud des prescriptions architecturales particulières s'imposent.**

#### **4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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

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

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



---

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### *4.1.2. Façades*

Les façades des constructions principales doivent être de teinte pierre ou sable, beige clair.

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

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

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

#### **Dans le secteur Ubp :**

Les bardages en façade sont autorisés, sous réserve de recouvrir 30% maximum de la façade et de veiller à une réparation équilibrée.

#### **Dans le secteur Ubpb :**

Les 3 fentes verticales au-dessus des portes doivent être conservées.

Le petit « auvent » béton horizontal au-dessus de la porte d'entrée doit être conservé ou repositionné à l'identique.

La couleur de la façade doit être de teinte clair (blanc ou blanc cassé). La couleur des volets, fenêtres et soubassement doit être harmonisée avec l'ensemble de la façade.

#### *4.1.3. Toitures*

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

Les toitures terrasse\* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

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

Les châssis de toits doivent être encastrés.

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

#### **Dans le secteur Ubp :**

La toiture terrasse ne peut représenter que 20% d'emprise au sol de la construction principale.

#### **Dans le secteur Ubpb :**

Les ouvertures de toit et la pose de velux doivent être non saillants.

Les cheminées sont interdites au faîtage.

#### *4.1.4. Clôtures*

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

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

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

Les clôtures grillagées devront être doublées d'un accompagnement végétal.



---

### **Dans le secteur Ubpb :**

Les clôtures existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent être maintenues et de même hauteur. L'enduit doit être le même que celui de la construction. Les grilles en fer forgé doivent être maintenues.

Les clôtures peuvent être doublées de haies.

### **Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :**

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

L'emploi de clôtures au-delà en plaques pleines de béton moulé et les parpaings bruts apparents est interdit en façade et sur la marge de recul.

### **Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives\* :**

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

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

### **Dispositions particulières**

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

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

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre E)

#### *4.1.5. Ouvertures*

### **Dans le secteur Ubpb :**

La porte de garage doit conserver son aspect : couleur blanche percée de 4 oculi, à lattes verticales.

La portée d'entrée doit être pleine de teinte sombre et comprendre éventuellement une ouverture de petite dimension en partie haute.

Les fenêtres des façades sur rue doivent être composées de 3 vantaux, chaque vantail doit être composé de 3 carreaux.

L'appui des fenêtres des façades sur rue doit être saillant.

Les volets battants des façades sur rue sont obligatoires et doivent être à double battant, à écharpe et à peinture de couleurs. Ils peuvent être doublés de volets roulants à condition que le caisson soit à l'intérieur non visible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin.

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

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

### **Ub – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Transition énergétique fixe des prescriptions particulières sur l'ensemble du territoire de la commune.**



---

## **Ub - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### *Ub – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

---

## **Ub - Article 6 Stationnement**

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



---

## Section 3 : Equipement et réseaux

---

### Ub - Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

##### 7.1.1. Desserte

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

##### 7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 878 et, hors agglomération, sur la RD 33.

##### 7.1.3. Voies nouvelles

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

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

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

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

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe au présent règlement.

---

### Ub - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

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

##### 8.1.1. Eau potable

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



---

### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

### 8.1.3. Electricité

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

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

### 8.1.4. Assainissement

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

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

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

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

#### Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

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

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

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

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





---

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

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



# Ue

Secteur destiné à accueillir les activités économiques incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat

## Caractère du secteur Ue

Le secteur Ue correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

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

Le secteur Ue comprend le sous-secteur spécifique suivant :

- « Uec », destiné à accueillir les activités économiques commerciales incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat

## Règles applicables au secteur Ue

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

#### Ue - Article 1 autorisations, autorisations sous conditions et interdiction des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		Ue	Ue	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)			X



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

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être directement liées à la vocation de la zone.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

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

► Dans le sous-secteur Ue :

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

- Être une activité accessoire à une destination autorisée dans le secteur Ue ;
- Ne représenter que 10% maximum de la surface de plancher de la construction.

► Dans le sous-secteur Uec :

Hormis les extensions\* des constructions existantes\* autorisées et autorisées sous conditions à l'article 1, sont interdites dans le sous-secteur Uec les nouvelles constructions ayant les sous-destinations suivantes :

- « Industrie » ;
- « Entrepôt » ;
- « Bureau » ;



- 
- « Centre de congrès et d'exposition ».

Par ailleurs, les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup> sont interdits.

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au Titre II, Chapitre H du présent règlement s'appliquent.

---

## **Ue - Article 2 autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités**

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

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

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

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

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au Titre II, Chapitre H du présent règlement s'appliquent.



---

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Ue - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions**

#### Ue – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

##### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

##### 3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.

##### 3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Quand la limite séparative jouxte un secteur à dominante d'habitation, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à cette limite.

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

Non réglementé.

---

### **Ue - Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Ue – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

##### 4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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

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

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

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

##### 4.1.2. Façades

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

#### **Dans le secteur Uec :**



Les matériaux extérieurs de constructions utilisés doivent éviter tout phénomène de réverbération vis-à-vis des habitations existantes et à venir.

#### 4.1.3. Toitures

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

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

#### 4.1.4. Clôtures

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

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

**Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :**

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

**Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives\* :**

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

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

#### Dispositions particulières

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

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

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre E)

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

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

#### Ue – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

**Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Transition énergétique fixe des prescriptions particulières sur l'ensemble du territoire de la commune.**



---

## **Ue - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### *Ue – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

---

## **Ue - Article 6 Stationnement**

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



---

## Section 3 : Equipement et réseaux

---

### Ue - Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

##### 7.1.1. Desserte

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

##### 7.1.2. Accès

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

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

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 878 et, hors agglomération, sur la RD 33.

##### 7.1.3. Voies nouvelles

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

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

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

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

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.

---

### Ue - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

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

##### 8.1.1. Eau potable

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





---

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

#### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

#### 8.1.3. Electricité

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

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

#### 8.1.4. Assainissement

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

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

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

#### Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

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

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

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

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

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



---

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

Non réglementé.



# UI

Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, ou touristique

## Caractère du secteur UI

Le secteur UI correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

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

## Règles applicables au secteur UI

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

#### UI - Article 1 autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UI	UI	UI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X



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

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

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

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

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au Titre II, Chapitre H du présent règlement s'appliquent.

---

**UI - Article 2 autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités**

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à autorisation ou enregistrement ;



- 
- le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination, type d'activités autorisés dans ce secteur ;
  - les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

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

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

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au **Titre II, Chapitre H** du présent règlement s'appliquent.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **UL - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions**

#### UL - 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

##### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

##### 3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.

##### 3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.



---

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

Non réglementé.

---

**Ul - Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

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

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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

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

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

4.1.2. Façades

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

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

4.1.3. Clôtures

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

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre E)

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

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

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

Non réglementé.



---

## **UI - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### *UI – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

---

## **UI - Article 6 Stationnement**

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



---

## Section 3 : Equipement et réseaux

---

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

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

##### 7.1.1. Desserte

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

##### 7.1.2. Accès

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

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

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 878 et, hors agglomération, sur la RD 33.

##### 7.1.3. Voies nouvelles

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

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

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

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

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

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.





---

## UI - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

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

#### 8.1.1. Eau potable

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

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

#### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

#### 8.1.3. Electricité

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

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

#### 8.1.4. Assainissement

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

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

#### Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

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

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

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



---

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

Non réglementé.



---

# Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

---

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

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

Elle est constituée de trois secteurs :

- « 1AUb » : secteur à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles
- « 1AUe » : secteur à urbaniser à court terme destiné à accueillir les activités économiques incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat
- « 2AUe » : secteur à urbaniser à long terme destiné à accueillir les activités économiques suite à une procédure d'évolution du PLU



# 1AUb

## Secteur à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles

### Caractère du secteur 1AUb

Le secteur 1AUb correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

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

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

### Règles applicables au secteur 1AUb

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

##### 1AUb - Article 1 autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		1AUb	1AUb	1AUb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	



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

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

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

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au Titre II, Chapitre H du présent règlement s'appliquent.

---

**1Aub - Article 2 autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités**

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classes en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à autorisation ou enregistrement ;



- le stationnement de caravanes et de camping-car isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

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

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

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au Titre II, Chapitre H du présent règlement s'appliquent.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1AUb - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions**

#### 1AUb – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

##### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra permettre de répondre à une organisation cohérente de la zone tout en respectant l'intégration dans le paysage.

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

##### 3.2.1. Voies et emprises publiques

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

Le long des voies et emprises\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :



- 
- soit à l'alignement\* des voies et emprises\*,
  - soit en fonction de l'implantation dominante\* des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment\* nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des bâtiments\* du même côté de la voie\*, les bâtiments seront implantés à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

### **Implantation le long des autres emprises publiques**

Non réglementé.

#### 3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### 3.2.4. Dispositions particulières

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

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

---

## **1Aub - Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Une orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions. L'indice « p » correspond aux secteurs couverts par cette orientation d'aménagement et de programmation.

#### 4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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

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



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

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

#### 4.1.2. Façades

Les façades des constructions principales doivent être de teinte pierre ou sable, beige clair.

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

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

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

#### 4.1.3. Toitures

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

Les toitures terrasse\* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

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

Les châssis de toits doivent être encastrés.

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

#### 4.1.4. Clôtures

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

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

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

Les clôtures grillagées devront être doublées d'un accompagnement végétal.

**Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :**

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

L'emploi de clôtures au-delà en plaques pleines de béton moulé et les parpaings bruts apparents est interdit en façade et sur la marge de recul.

**Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives\* :**

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

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

#### Dispositions particulières

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





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

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre E)

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

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

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

Non réglementé.

**Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Transition énergétique fixe des prescriptions particulières sur l'ensemble du territoire de la commune.**

---

### **1AUb - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



---

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

---

## **1Aub - Article 6                      Stationnement**

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

## **Section 3 : Equipement et réseaux**

---

### **1Aub - Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

##### 7.1.1.                      Desserte

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

##### 7.1.2.                      Accès

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

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

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 878 et, hors agglomération, sur la RD 33.



---

### 7.1.3. Voies nouvelles

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

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

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

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

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

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe au présent règlement.

---

## **1Aub - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux**

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

#### 8.1.1. Eau potable

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

#### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

#### 8.1.3. Electricité

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

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

#### 8.1.4. Assainissement

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

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

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

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit



---

s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

#### Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

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

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

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

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

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

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

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

# 1AUe

Secteur à urbaniser à court terme destiné à accueillir les activités économiques incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat

## Caractère du secteur 1AUe

Le secteur 1AUe correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

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

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

## Règles applicables au secteur 1AUe

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

#### 1AUe - Article 1 autorisations, autorisations sous conditions et interdiction des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Liste des destinations et sous-destinations :

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<i>Secteur</i>		1AUe	1AUe	1AUe
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)			X



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

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être directement liées à la vocation de la zone.
- Être compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

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

---

**1AUe - Article 2 autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités**

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

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



- 
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

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

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

---

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **1AUe - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions**

#### 1AUe – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

##### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

##### 3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.

##### 3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

---

### **1AUe - Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

##### 4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).



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

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

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

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

#### 4.1.2. Façades

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

#### 4.1.3. Toitures

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

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

#### 4.1.4. Clôtures

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

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

**Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :**

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

**Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives\* :**

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

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

#### Dispositions particulières

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

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

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre E)





---

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

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

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

Non réglementé.

**Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Transition énergétique fixe des prescriptions particulières sur l'ensemble du territoire de la commune.**

---

### **1AUe - Article 5                    Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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



---

## 1AUe - Article 6 Stationnement

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

## Section 3 : Equipement et réseaux

---

### 1AUe - Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

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

##### 7.1.1. Desserte

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

##### 7.1.2. Accès

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

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

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 878 et, hors agglomération, sur la RD 33.

##### 7.1.3. Voies nouvelles

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

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

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

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

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



---

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.

---

## **1AUe - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux**

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

#### 8.1.1. Eau potable

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

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

#### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

#### 8.1.3. Electricité

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

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

#### 8.1.4. Assainissement

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

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

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

#### Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

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

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



---

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

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

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

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

Non règlementé.



# 2AUe

Secteur à urbaniser à long terme destiné à accueillir les activités économiques suite à une procédure d'évolution du PLU

## Caractère du secteur 2AUe

Le secteur 2AUe correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la capacité des réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

## Règles applicables au secteur 2AUe

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

**2AUe - Article 1 autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme**

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	<i>Secteur</i>	2AUe	2AUe	2AUe
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		



	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être nécessaire à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou à la protection contre les risques ;
- Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

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

---

**2AUe - Article 2 autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités**

Sont interdits tous les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités autres que ceux mentionnés ci-après.

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

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination, type d'activités autorisé dans ce secteur.



---

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **2AUe - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions**

#### 2AUe – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

##### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

#### 2AUe – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

##### 3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.

##### 3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

---

### **2AUe - Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### 2AUe – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Non réglementé.

#### 2AUe – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

---

### **2AUe - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### 2AUe – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

#### 2AUe – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

#### 2AUe – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.



---

## 2AUe - Article 6 Stationnement

Non réglementé.

## Section 3 : Equipement et réseaux

---

### 2AUe - Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### 2AUe – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### 7.1.1. Desserte

Non réglementé.

##### 7.1.2. Accès

Non réglementé.

##### 7.1.3. Voies nouvelles

Non réglementé.

#### 2AUe – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

---

### 2AUe - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

#### 2AUe – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

#### 2AUe – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

#### 2AUe – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.





---

# Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles

---

La zone agricole est dite « zone A ».

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

Elle est constituée de 4 secteurs :

- **Secteur Ab**, couvrant des espaces agricoles de transition aux abords du bourg
- **Secteur Ae**, destiné aux activités isolées, sans lien avec le caractère de la zone
- **Secteur Ah**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant le comblement des dents creuses au sein de hameaux
- **Secteur An**, couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers



# A

## Secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

### Caractère du secteur A

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

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

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- « Ab », secteur couvrant des espaces agricoles de transition aux abords du bourg
- « Ae », secteur destiné aux activités isolées, sans lien avec le caractère de la zone
- « Ah », secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant le comblement des dents creuses au sein de hameaux
- « An », secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers

La zone A sans l'utilisation d'indice correspond aux parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Règles applicables à la zone A

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		A	A	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
	Extensions mesurées des constructions existantes			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		



	<i>Logement de fonction agricole</i>			X
	<i>Extensions de constructions existantes</i>			X
	<i>Annexes de constructions existantes</i>			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaries</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

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

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au Titre II, Chapitre H du présent règlement s'appliquent.

**Dans la zone A et les secteurs indicés, à l'exception du secteur An :**

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



- 
- Les constructions\* et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »\* aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
    - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
    - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
  
  - La construction d'un ou deux abris pour animaux\* (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
    - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux\* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
    - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
    - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
    - l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m<sup>2</sup>.
  
  - Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments\* (extension\* de l'habitation\* existante\* + extension/création d'annexe(s)\* liées à l'habitation\* existante\*) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par rapport à la date d'approbation du PLU ;
    - l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180m<sup>2</sup> ;
    - la hauteur des extensions\* ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
    - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
    - l'intégration à l'environnement est respectée ;
    - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
    - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
    - les extensions réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  
  - Les annexes des constructions à destination d'habitation\* sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
    - l'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments\* (extension\* de l'habitation\* existante\* + extension/création d'annexe(s)\* liées à l'habitation\* existante\*) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par rapport à la date d'approbation du PLU ;
    - l'emprise au sol des annexes n'excède pas 40m<sup>2</sup>, extensions comprises (hors piscines non couvertes) ;

- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- la hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- les annexes réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

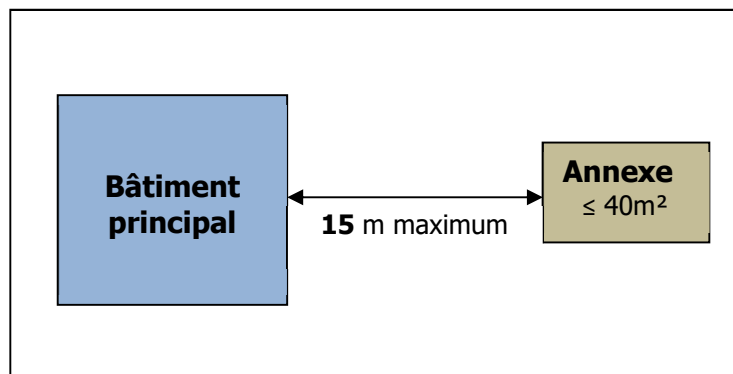


Illustration à titre d'information de la règle de calcul de la hauteur des constructions

**Dans la zone A et les secteurs indicés, à l'exception des secteurs An et Ab :**

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - Le bâtiment est identifié sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme ;
  - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - La destination nouvelle doit être l'habitation\*, l'hébergement touristique\* de loisirs et leurs annexes\* ;
  - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
  - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

**Dans la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés :**

Sont admis la réhabilitation\* des bâtiments\* anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre C « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones.

La réhabilitation\* des bâtiments\* existants\* régulièrement édifiés n'est pas réglementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit.



---

**Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs indicés :**

Dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les nouvelles constructions\* et installations ayant la sous-destination\* suivante :

- Exploitation agricole\* à condition :
  - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
  - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, les habitations\* si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction\* agricole) ainsi que le changement de destination\* et l'extension\* d'un bâtiment agricole en habitation\* nécessaire à l'exploitation agricole\* (logement de fonction\* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient liées à des bâtiments\* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- en cas de nouveaux bâtiments\*, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation :
  - En cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés à moins de 50 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité ;
  - En cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés en continuité d'un groupe bâti existant, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité et dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée depuis l'alignement.
- en cas de changement de destination\*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
- qu'il soit édifié un seul logement de fonction\* par siège d'exploitation agricole ; toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).

Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.

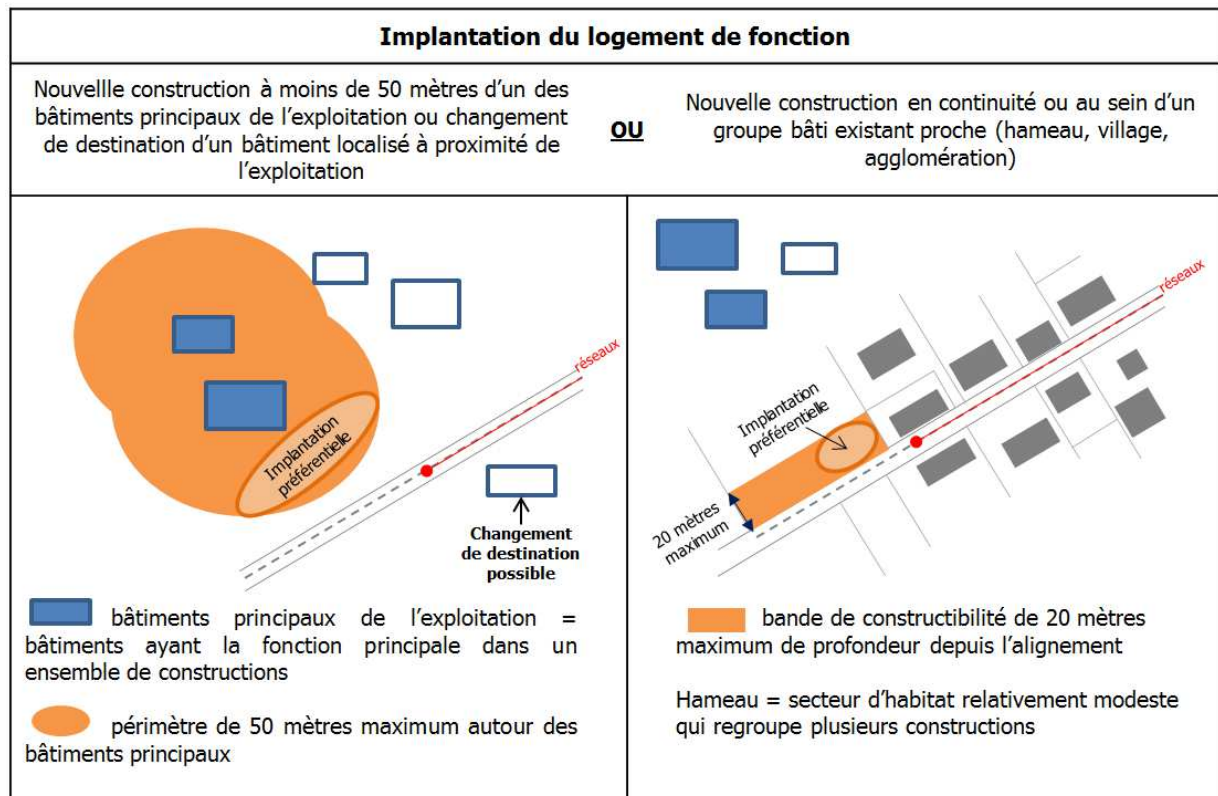


Illustration à titre d'information de la règle d'implantation du logement de fonction

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

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

**Dans le secteur Ae :**

Sont également admises **dans le secteur Ae** les extensions mesurées des constructions existantes ayant la destination de « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », à condition que :

- l'opération projetée soit complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement soit respectée ;

- 
- l'extension n'augmente pas de plus de 50% l'emprise au sol du bâtiment existant ;
  - la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ;
  - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

#### **Dans le secteur Ah :**

Sont également admis **dans le secteur Ah** les nouvelles constructions ayant la destination « habitation » ou la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » et les changements de destination à destination d' « habitation » ou d' « hébergement hôtelier et touristique » sous réserve :

- qu'elles se situent en premier rideau par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile qui desservent les constructions ;
- que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.

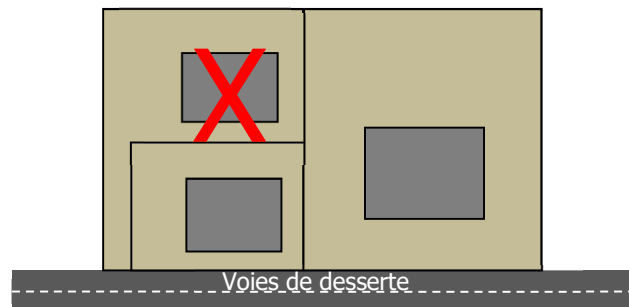


Illustration à titre d'information de la règle d'implantation des constructions en premier rideau par rapport aux voies de desserte

---

#### **A - Article 2 autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités**

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au Titre II, Chapitre H du présent règlement s'appliquent.

#### **Dans la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés :**

Sont admis **dans l'ensemble des secteurs de la zone A**, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.





- 
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination ou sous-destination\* autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

#### **Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs indicés :**

Sont admis dans **la zone A (à l'exclusion des secteurs indicés)**, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation agricole\* ou pour les équipements d'intérêt collectif\*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.

#### **Dans le secteur Ae :**

Sont également admis **dans le secteur Ae** les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt existante, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **A - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1. Emprise au sol**

#### **Dans la zone A, à l'exclusion du secteur An :**

L'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments\* à usage d'habitation (extension\* de l'habitation\* existante\* + extension/création d'annexe(s)\* liées à l'habitation\* existante\*) ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par rapport à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes\* (extensions comprises) des bâtiments existants\* à destination d'habitation\* est limitée à 40 m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines non couvertes).

L'emprise au sol des abris pour animaux ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par abri.

#### **Dans le secteur Ae :**

L'extension du bâtiment principal ne devra pas excéder plus de 50 % de l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU.

##### **3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

#### **Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs indicés :**

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

La hauteur maximale\* des constructions\* à destination de logements (hors annexes d'habitations) ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des extensions ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.



---

La hauteur maximale\* des annexes\* d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère\*.

**Dans le secteur Ah :**

Constructions principales :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

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

Annexes :

La hauteur maximale\* des annexes\* d'habitations ne peut pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

**Dans le secteur Ae :**

La hauteur maximale\* des constructions\* ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières

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

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

3.2.1. Voies et emprises publiques

**Dans l'ensemble des secteurs A**, le long des voies et emprises\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à au moins 5 mètres en recul\* de l'alignement\*.

Si un ensemble de bâtiments\* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, le nouveau bâtiment\* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants\* ou en recul\* de ceux-ci.

En dehors des secteurs situés en agglomération, des marges de recul spécifiques s'appliquent pour les constructions implantées le long des RD 878, 33, 21, 1878, 28, 9. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre E)

3.2.2. Limites séparatives

**Dans la zone A, à l'exclusion du secteur Ae :**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes inférieures à 12m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 1 mètre.

**Dans le secteur Ae :**

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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

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



Habitation (y compris logement de fonction agricole) : La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

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

**Dans la zone A (à l'exclusion des secteurs indicés)**, les nouveaux bâtiments\* d'habitation\* nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction\*) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation.

#### 3.2.4. Dispositions particulières

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

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

---

## A - Article 4 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

#### 4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments\* et des aménagements\* existants\* (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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

#### 4.1.2. Façades

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

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

#### 4.1.3. Toitures

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

Les toitures terrasse\* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

L'aspect de la couverture devra respecter celui des ardoises naturelles ou d'une teinte similaire (gris anthracite, bleu, ...).

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



---

Les châssis de toits doivent être encastrés.

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

#### 4.1.4. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal et tenir compte des plantations existantes (haies et boisements). Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier en particulier au sein des corridors écologiques identifiés au PADD ou au plan de zonage.

Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver.

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre E)

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

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

### A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

**Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Transition énergétique fixe des prescriptions particulières sur l'ensemble du territoire de la commune.**

---

## **A - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

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

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

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

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

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

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



---

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

---

## **A - Article 6 Stationnement**

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

## **Section 3 : Equipement et réseaux**

---

### **A - Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

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

##### 7.1.1. Desserte

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

##### 7.1.2. Accès

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

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

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

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 878 et, hors agglomération, sur la RD 33.



---

### 7.1.3. Voies nouvelles

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

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

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

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

---

## **A - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux**

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

#### 8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations\* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière »\*.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

#### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

#### 8.1.3. Electricité

Non réglementé.

#### 8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, tout bâtiment\* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments\* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).



---

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.



---

# Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

---

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

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

Elle est constituée de 4 secteurs comprenant un sous-secteur :

- **Secteur Nf**, destiné aux espaces forestiers dotés de plan de gestion permettant une gestion durable au sens du code forestier
- **Secteur Nl**, destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation sportive ou touristique
  - o **Sous-secteur Nl1**, destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant pour vocation d'accueillir des jardins familiaux
- **Secteur Nn**, couvrant des espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux
- **Secteur Ns**, destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, équipement de traitement, ...)





---

# N

Secteur équipé ou on, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, ... soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel

## Caractère de la zone N

### Elle se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture ;
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

### Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- « **Nf** », secteur destiné aux espaces forestiers dotés de plan de gestion permettant une gestion durable au sens du code forestier
- « **Nl** », secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation sportive ou touristique
- « **Nl1** », secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant pour vocation d'accueillir des jardins familiaux
- « **Nn** », secteur couvrant des espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux
- « **Ns** », secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, équipement de traitement, ...)

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



## Règles applicables à la zone N

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

**N - Article 1 autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme**

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



	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaries</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au **Titre II, Chapitre H** du présent règlement s'appliquent.

#### **Dans la zone N, à l'exception des secteurs Nl et Nn :**

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

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

#### **Dans la zone N, à l'exception du secteur Nn :**

- La construction **d'un ou deux abris pour animaux\*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
  - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux\* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
  - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
  - l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m<sup>2</sup>.
- Les **extensions des constructions existantes** ayant la destination **d'habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments\* (extension\* de l'habitation\* existante\* + extension/création d'annexe(s)\* liées à l'habitation\* existante\*) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par rapport à la date d'approbation du PLU ;
  - l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180m<sup>2</sup> ;
  - la hauteur des extensions\* ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
  - les extensions réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des **constructions à destination d'habitation\*** sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
- l'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments\* (extension\* de l'habitation\* existante\* + extension/création d'annexe(s)\* liées à l'habitation\* existante\*) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par rapport à la date d'approbation du PLU ;
  - l'emprise au sol des annexes n'excède pas 40m<sup>2</sup>, extensions comprises (hors piscines non couvertes) ;
  - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
  - la hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
  - les annexes réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

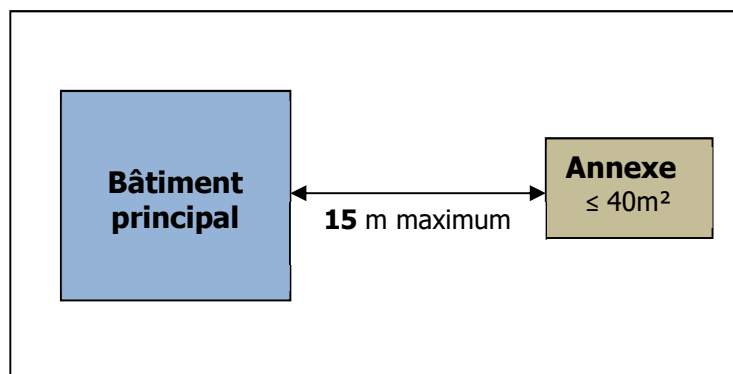


Illustration à titre d'information de la règle de calcul de la hauteur des constructions.

- Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :



- 
- Le bâtiment est identifié sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme ;
  - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - La destination nouvelle doit être l'habitation\*, l'hébergement touristique\* de loisirs et leurs annexes\* ;
  - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
  - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

#### **Dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés :**

Sont admis la réhabilitation\* des bâtiments\* anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre C « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones.

La réhabilitation\* des bâtiments\* existants\* régulièrement édifiés n'est pas réglementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit.

#### **Dans les secteurs N et Nf :**

Sont également admises **dans les secteurs N et Nf** les nouvelles constructions et installations ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière à condition
  - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière,
  - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage,...) ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

#### **Dans le secteur Nl :**

Sont également admises **dans le secteur Nl** les nouvelles constructions et installations ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, y compris les activités qui y sont liées ;
- « Hébergement hôtelier et touristique » (camping, gîtes, ...) à l'exclusion de l'hébergement hôtelier\*.

#### **Dans le secteur Ns :**

Sont également admises **dans le secteur Ns** les nouvelles constructions et installations ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- « Equipements publics ou d'intérêt collectif »\* à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à la production d'énergie renouvelable et à la gestion de ces installations ;



- 
- Ou qu'ils produisent de l'électricité à partir de panneaux solaires disposés au sol non dédiés à l'alimentation d'une habitation ou d'un bâtiment agricole existant dans l'unité foncière.

---

## **N - Article 2 autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités**

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au **Titre II, Chapitre H** du présent règlement s'appliquent.

### **Dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés :**

Sont admis **dans l'ensemble des secteurs N**, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination ou sous-destination\* autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

### **Dans les secteurs N et Nf :**

Sont également admis **dans les secteurs N et Nf**, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation forestière\* ou pour les équipements d'intérêt collectif\*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation forestière, quel que soit leur régime.

### **Dans le secteur N1 :**

Sont également admis dans le secteur N1, les abris inhérents aux jardins familiaux d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> par abri.



---

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### N - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions

#### N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol

#### **Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs Nn et Ns :**

L'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments\* (extension\* de l'habitation\* existante\* + extension/création d'annexe(s)\* liées à l'habitation\* existante\*) ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par rapport à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes\* (extensions comprises) des bâtiments existants\* à destination d'habitation\* est limitée à 40 m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines non couvertes).

L'emprise au sol des abris pour animaux ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par abri.

#### **Dans le secteur Ns :**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 30% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Dans le secteur N1 :**

L'emprise au sol des abris inhérents aux jardins familiaux ne pourra dépasser 20m<sup>2</sup> par abri.

##### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

#### **Dans les secteurs N et Nf :**

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

La hauteur maximale\* des constructions\* à destination de logements (hors annexes d'habitations) ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des extensions ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur maximale\* des annexes\* d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère\*.

#### **Dans le secteur Nl :**

La hauteur maximale\* des constructions\* ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère.

#### Dispositions particulières

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

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

##### 3.2.1. Voies et emprises publiques

**Dans l'ensemble des secteurs de la zone N**, le long des voies et emprises\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à au moins 5 mètres en recul\* de l'alignement\*.



---

Si un ensemble de bâtiments\* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, le nouveau bâtiment\* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants\* ou en recul\* de ceux-ci.

En dehors des secteurs situés en agglomération, des marges de recul spécifiques s'appliquent pour les constructions implantées le long des RD 878, 33, 21, 1878, 28, 9. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre E)

### 3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes inférieures à 12m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 1 mètre.

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

Exploitation forestière : Non réglementé.

Habitation : La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

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

### 3.2.4. Dispositions particulières

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

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

---

## **N - Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### N-4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

#### 4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments\* et des aménagements\* existants\* (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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

#### 4.1.2. Façades

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

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

#### 4.1.3. Toitures





---

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

Les toitures terrasse\* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

L'aspect de la couverture devra respecter celui des ardoises naturelles ou d'une teinte similaire (gris anthracite, bleu, ...).

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

Les châssis de toits doivent être encastrés.

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

#### 4.1.4. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal et tenir compte des plantations existantes (haies et boisements). Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier en particulier au sein des corridors écologiques identifiés au PADD ou au plan de zonage.

Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver.

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre E)

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

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

### N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

**Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Transition énergétique fixe des prescriptions particulières sur l'ensemble du territoire de la commune.**

---

## **N - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

### N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

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

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

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



---

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes. Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle-pour les dépôts, aires de stockage). Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre B)

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

---

### **N - Article 6 Stationnement**

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

## **Section 3 : Equipement et réseaux**

---

### **N - Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

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

##### 7.1.1. Desserte

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

##### 7.1.2. Accès

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

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

L'accès\* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,



---

notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 878 et, hors agglomération, sur la RD 33.

#### 7.1.3. Voies nouvelles

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

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

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

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

---

## **N - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux**

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

#### 8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations\* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière »\*.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

#### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

#### 8.1.3. Electricité

Non réglementé.



---

#### 8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, tout bâtiment\* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments\* ne seront autorisés que si ils-peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.



---

# Titre VII. Annexes

---

Les annexes comprennent :

- La liste des espèces autochtones ;
- La liste des espèces invasives de Loire Atlantique ;
- La liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination dans les zones A et/ou N ;
- La liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- La carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du département Loire-Atlantique ;
- Une synthèse des dispositions du SDAP pour les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- Une annexe présentant les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.



---

## Annexe 1 - Liste des espèces autochtones

Sources : analyse terrain Bureau d'études X. Hardy- 2012, CCTP Restauration de la ripisylve sur le bassin versant "Hâvre, Grée et affluents de la Loire en Pays d'Ancenis

### RIVES DE LOIRE ET TERRAINS HUMIDES

**Arbres de haut jet** : Aulne, Saule blanc, Saule roux, Peuplier Noir, Tremble, Frêne commun, Frêne oxyphylle, Chêne pédonculé, Alisier torminal, Merisier, Orme champêtre.

**Cépées / arbuste** : Saule marsault, Saule cendré, Saule osier, Noisetier, Grosseillier à grappes, Néflier commun, Nerprun purgatif.

### LE BOCAGE

**Arbres de haut jet** : Essences communes : Chêne pédonculé, chêne tauzin, Châtaignier, Charme, Erable champêtre, Tilleul, Arbres fruitiers (Pommier, Poirier...), Noyer commun, Noyer d'Amérique,

**Cépées** : Prunellier, Noisetier, Charme.






**Arbustes communs** : Cornouiller, Genêt, Fusain, Houx, Sureau, Troène, Viorne.

Pour le choix des espèces, il conviendra de privilégier des essences locales (graines ou boutures originaires du Massif Armoricaïn et/ou du Massif Sud Parisien).

## Annexe 2 - Liste des espèces invasives

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




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

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













	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieux littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Lobularia maritima	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières
	Phytolacca americana L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites pollués
	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	Noyer du Caucasse	Bords des eaux
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau
	Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...)
	Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême	Bords de cours d'eau, marais salants
	Robinia pseudacacia	Robinier faux-acacia, robinier ou Faux Acacia	Forêts, friches, décombres, bords de routes
	Sagittaria latifolia wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau	Bords des eaux
	Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés
	Sennecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable
	Solidago gigantea Aiton.	Solidage géant	Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	Spartina alternifolia Loisel.	Spartine à feuilles alternes	Milieux littoraux
	Spartina anglica C.E.Hubb.	Spartine anglaise	Milieux littoraux
	Spartina x townsendii H.Grooves & J.Grooves.	Spartine de Townsend	Milieux littoraux






	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	<i>Symphotrichum x squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom	Aster écailleux	Friches humides, bords de rizières et lagunes

**Plantes réglementées (interdiction d'introduction et d'utilisation) - Règlement européen n°1143/2014**

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Mart.) Griseb.	Herbe à alligators	Aquatique ou semi-terrestre
	<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclépiade de Syrie	Bord de cours d'eau, grèves de rivière
	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	Milieus littoraux
	<i>Cabomba caroliniana</i> Gray	Cabombe de Caroline	Aquatique
	<i>Cenchrus setaceus</i>	Herbe aux écouillons	Tous types de sol
	<i>Eichhornia crassipes</i>	Jacinthe d'eau	Eaux stagnantes, zones humides
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée de Nuttall	Aquatique
	<i>Gunnera tinctoria</i>	Rhubarbe géante du Chili	Berges de cours d'eau
	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	Milieus perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières
	<i>Heracleum persicum</i>	Berce de Perse	Berges de cours d'eau, prairies humides
	<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Berce de Sosnowsky	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse- renoncule	Aquatique
	<i>Impatiens glandulifera</i> /	Balsamine de l'Himalaya	Milieus frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lagarosiphon major /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Ludwigia peploides	Jussie rampante	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Lysichiton americanus	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	Microstegium vimineum	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Pueraria montana	Kudzu	Tous types de sol





**Loi Santé n°2016/41 :**








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



### Liste de plantes soumises à recommandations

**Liste de plantes soumises à recommandations** = Ces plantes ne sont envahissantes que dans certains milieux, où elles peuvent avoir des impacts négatifs. Elles présentent cependant des aspects positifs importants pour les utilisateurs. Elles sont évaluées selon un protocole multicritères pour définir dans quelles conditions précises elles sont utilisables. Des restrictions partielles d'utilisation sont définies

	Noms scientifique et vernaculaire	Impacts négatifs	Recommandation d'utilisation
	Acacia dealbata <b>Mimosa d'hiver</b>	Acacia dealbata émet des substances allélopathiques inhibant la germination des graines d'autres espèces présentes dans les milieux envahis. Le pollen de l'Acacia peut être à l'origine d'allergies.	Favoriser l'utilisation ou la prescription d'Acacia dealbata et de ses cultivars greffés sur des porte-greffes non drageonnants. La recommandation s'applique au marché des arbres d'ornement.
	Acer negundo L. <b>Érable negundo</b>	La présence de l'espèce sous forme de populations importantes entraîne des modifications des communautés végétales présentes. L'espèce capte plus de lumière que le Saule au détriment des plantes indigènes qui se trouve au-dessous.	Favoriser l'utilisation de cultivars mâles. Ne pas utiliser ou prescrire à proximité (plusieurs centaines de mètres) de milieux humides ou de voies d'eau.
	Amorpha fruticosa L. <b>Faux-indigo</b>	Le long des cours d'eau, la Faux-indigo peut impacter négativement la biodiversité et les écosystèmes. L'arbuste présente également des propriétés allélopathiques.	Ne pas planter à proximité de voies d'eau, de milieux dunaires ou d'espaces naturels sensibles ou protégés.
	Arundo donax L. <b>Canne de Provence</b>	Arundo donax forme des populations denses très compétitives, notamment vis-à-vis des saules et des peupliers. Le long des berges de cours d'eau, sa présence peut perturber les milieux aquatiques. Arundo donax est particulièrement inflammable.	Ne pas planter en zones inondables et à proximité de voies d'eau. Dans les milieux de plantation, utiliser des barrières physiques permettant de circonscrire le développement de la plante. Lors de travaux du sol, s'assurer de l'absence de fragments de la plante.
	Buddleja davidii Franch. Buddléia de David, <b>Arbre aux papillons</b>	Le buddléia est une espèce compétitive pour la colonisation de nouveaux milieux : sa présence peut s'avérer problématique dans certaines situations telles qu'aux abords des voies ferrées. Buddleja davidii pourrait affecter la trajectoire d'évolution de certains écosystèmes.	Favoriser la production de cultivars et d'hybrides stériles ou à moindre production de graines. Ne pas utiliser ou prescrire dans des milieux non entretenus, à proximité de zones naturelles vulnérables à l'envahissement et d'axes de transport. Couper les inflorescences fanées.
	Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus <b>Griffe de sorcière (2)</b>	Formation de tapis denses qui concurrencent directement la flore indigène, dont certaines espèces endémiques, et diminuent l'abondance de l'entomofaune. Diminution du pH des sols qui affecte la fertilité des sols.	Ne pas utiliser, prescrire ou vendre dans les milieux insulaires et à moins de 20 km du littoral
	Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br <b>Griffe de sorcière (1)</b>		
	Laurus nobilis L. <b>Laurier sauce</b>	Tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée.	Ne pas implanter en milieu naturel, ne pas exporter à l'étranger. Invasif également en milieu fortement anthropisé.

Noms scientifique et vernaculaire	Impacts négatifs	Recommandation d'utilisation
 <p>Phyla nodiflora var. canescens (L.) Greene <b>Phyla</b></p>	Il entre en compétition avec les autres espèces des prairies humides et peut assez fortement modifier le cortège spécifique du milieu. L'espèce n'étant pas consommée par le bétail, elle diminue la valeur fourragère et pastorale des prairies colonisées (Fried, 2012).	Plantation à proscrire dans toutes les zones à proximité des pâturages sur prairies inondables en sol salé. Plantation à éviter dans toutes les zones inondables (cours d'eau et leurs abords) qui pourraient communiquer avec des prairies salées inondables.
 <p>Prunus laurocerasus L. <b>Laurier-cerise</b></p>	Il peut localement envahir les sous-bois réduisant la lumière pour la végétation présente au sol, réduisant la diversité spécifique du milieu. Il émet également des substances allélopathiques. L'ensemble de la plante contient des substances toxiques, à l'exception de la pulpe du fruit.	Ne pas utiliser ou prescrire à proximité des milieux où l'espèce est susceptible de se propager (forêt acidophiles).
 <p>Rhododendron ponticum L. <b>Rhododendron pontique</b></p>	Les populations denses excluent toute autre présence de végétaux, dont dans de rares situations des espèces endémiques. Le fonctionnement des écosystèmes peut également être perturbé. Il est également un hôte du champignon <i>Phytophthora ramorum</i> .	Ne pas utiliser ou prescrire <i>R. ponticum</i> à proximité (une centaine de mètres) des habitats vulnérables (forêts sur sols acides) où il pourrait devenir envahissant. Cette restriction d'utilisation s'applique en Bretagne ainsi que Manche et Calvados
 <p>Rhus typhina L. <b>Sumac de Virginie</b></p>	En formant des populations importantes, il réduit la luminosité au sol pour les espèces qui s'y trouvent. Il émet également des substances allélopathiques. Il modifie le pH des sols et en tant qu'espèce précoce des successions influence sur la trajectoire d'évolution des écosystèmes.	Favoriser l'utilisation et la prescription de cultivars moins drageonnants. Ne pas utiliser ou prescrire à proximité des milieux d'intérêt (hêtraies acidophiles). Favoriser l'utilisation de barrières physiques limitant les possibilités de drageonnement.
 <p>Rosa rugosa Thunb. <b>Rosier rugueux</b></p>	Le développement de populations denses se fait au détriment d'autres espèces, les milieux côtiers pouvant abriter une flore spécifique. L'arrivée de <i>Rosa rugosa</i> dans un milieu ouvert modifie la trajectoire d'évolution de l'écosystème vers des structures végétales arbustives et arborées.	Ne pas utiliser ou prescrire <i>Rosa rugosa</i> à moins de 10 km du littoral des départements suivants : Nord, Pas-de-Calais, Seine-Maritime, Calvados et Manche.
 <p>Symphyotrichum laeve (L.) A. Löve &amp; D. Löve <b>Aster lisse</b></p>	Ils peuvent former des populations denses excluant la flore présente. La capacité d'intrusion dans des milieux naturels bien établis est plus difficile et fonction des espèces d'Asters.	Favoriser des cultivars et des variétés non drageonnants. Ne pas planter dans un jardin en zone alluviale ou à proximité d'un cours d'eau.
 <p>Symphyotrichum novibelgii (L.) G.L. Nesom <b>Aster de la Nouvelle-Belgique</b></p>		





---

## Annexe 3 : Liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et / ou N

Localisation	Nombre de bâtiments concernés
La Bietière	1 bâtiment
La lèverie	1 bâtiment
La Servièrre	1 bâtiment
La Talonnière	1 bâtiment
Le Grand Bel Air	1 bâtiment
Les Hautes Riantières	2 bâtiments
Tartifume	1 bâtiment



## Annexe 4 : Liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

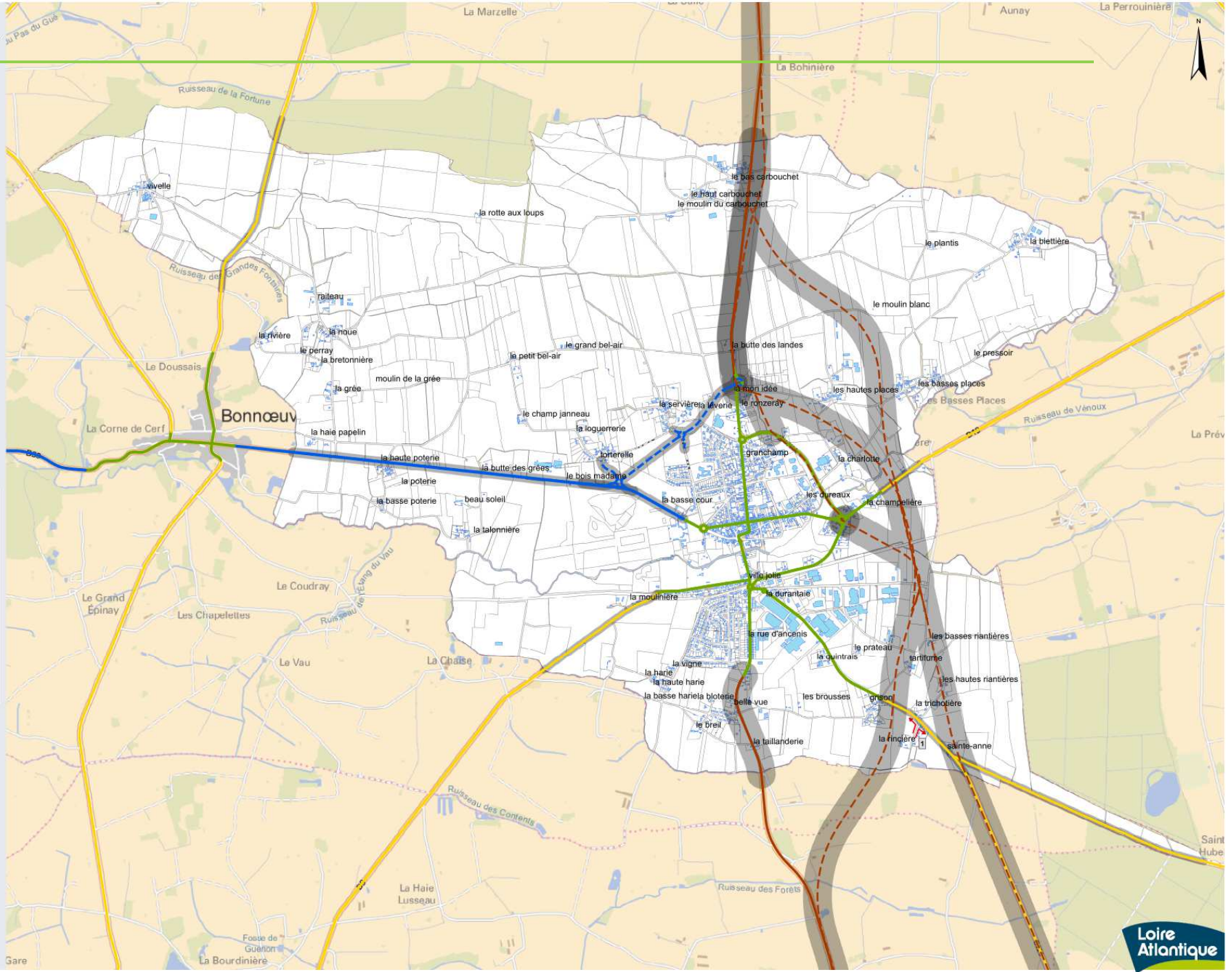
Localisation	Type de patrimoine
Avenue Charles-Henri de Cossé-Brissac	Cité Saint-Fernand
Avenue Charles-Henri de Cossé-Brissac	Croix
Belle Vue-	Calvaire
Boulevard Alasace Lorraine	Ecole Saint-Fernand
Boulevard Alasace Lorraine	La Poste
Boulevard de la gare	Ancienne gare SNCF
Braud	Château d'eau
Cimetière	Grotte du cimetière
La Basse Poterie	Four 1
La Basse Poterie	Four 2
La Champelière	Pont
La Moulinière	Calvaire
La Servièrre	Calvaire
La Trichottière	Calvaire
Les Charais	Calvaire
Les Marais	Calvaire
Place du Général De Gaulle	Maison d'Alexandre
Plce de l'église	Eglise
Rue Alexandre Braud	Petit Jésus de Prague
Rue Alexandre Braud	Calvaire
Rue de la Charlotte	Ancienne gendarmerie
Rue de la Charlotte	Moulin
Rue de la Ville Jolie	Manoir
Vivelle	Calvaire
Rue d'Ancenis	Ensemble de maisons ouvrières 1
Rue d'Ancenis	Ensemble de maisons ouvrières 2



---

## Annexe 5 : Application des règles d'urbanisme du schéma routier du département de Loire-Atlantique

**Prescriptions relatives au réseau routier départemental (Octobre 2017)**



Marges de recul (par rapport à l'axe)	Restrictions d'accès
<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat : 100 mètres</li> <li>Activités : 50 mètres</li> </ul>	Accès interdits
30 mètres	Accès interdits
20 mètres	Accès interdits
25 mètres	Accès autorisés sous réserve de leur sécurité

- Secteur en agglomération
  - Marge de recul des constructions (variable en fonction de la hiérarchie de la route. Elle est nulle en agglomération)
- Éléments de sécurité routière à prendre en considération**
- Distances de visibilité médiocres
  - Tourne à gauche ou à droite
  - Distances de visibilité très insuffisantes
  - Carrefours dangereux, Tourne à gauche ou à droite
  - Carrefours dangereux (Conditions de visibilité insuffisantes)
  - Réflexion sur l'itinéraire Ancenis-Châteaubriant (variantes à l'étude)
  - Déviations Ouest (RD33)

Cadastré	Réseau
Bât	Autoroutier
Parcelle	National

Cartographie © Octobre 2017  
 Prévisions : Service Prévisions Infrastructures & Programme  
 Fonds de carte : IGN Topo® IGN, Sva2005 IGN, Orléans2009 IGN  
 Sources données : Conseil Départemental de Loire-Atlantique





---

## Annexe 6 : Synthèse des dispositions du SDAP pour les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales

Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales est un document permettant de définir les contraintes hydrauliques à imposer sur les secteurs où des insuffisances ont été identifiées au cours du diagnostic du fonctionnement du réseau pluvial. Des zones sont ainsi délimitées, sur l'ensemble du territoire communal, selon le coefficient d'imperméabilisation maximal acceptable sur cette zone.

Il définit d'une part, **les zones où l'imperméabilisation doit être limitée**. Il s'agit de l'ensemble des zones urbaines existantes ou à venir.

Du fait des différents problèmes de saturation des réseaux déjà existants sur la commune de Saint-Mars-la-Jaille, le principe retenu pour le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et le zonage d'assainissement des eaux pluviales est de **ne pas aggraver la situation existante**.

Par conséquent, dans les zones déjà urbanisées, **le taux d'imperméabilisation est limité à la situation actuelle**. C'est à dire que pour **toute imperméabilisation supplémentaire** (voiries, parking, toitures et terrasses), le propriétaire de la parcelle concernée devra **mettre en place une mesure de gestion à la parcelle** (par infiltration de préférence) permettant de compenser cette imperméabilisation.

L'imperméabilisation de surfaces supplémentaires (voiries, parking, toitures et terrasses) ne sera possible, après accord de la mairie, qu'à condition d'avoir un volume de stockage/infiltration à la parcelle de **40 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé**. Cette régulation sera demandée lors de toute déclaration de travaux ou permis de construire à l'origine de toute imperméabilisation supplémentaire (voiries, parking toitures et terrasses).

**En cas d'impossibilité** d'une infiltration totale des eaux à la parcelle, le débit de fuite à respecter dans ce cas précis, en sortie de l'ouvrage, est de 3 l/s/ha suivant la réglementation, soit 1,1 L/h/m<sup>2</sup>.

Il définit d'autre part, **les zones où sont nécessaires des installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales**. Il s'agit des secteurs desservis par une ou plusieurs zones de rétention des eaux pluviales (bassin de rétention par exemple) existante ou future.

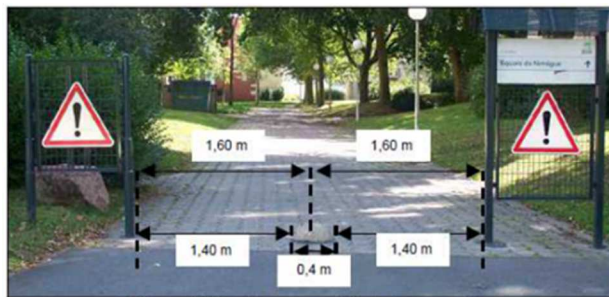
## Annexe 7 : Caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Le schéma de collecte privilégiera la continuité de circuit du véhicule avec des voies débouchant systématiquement, les impasses avec aires de retournement étant l'exception. La commune devra garantir l'absence de stationnement sur les placettes et aires de retournement.

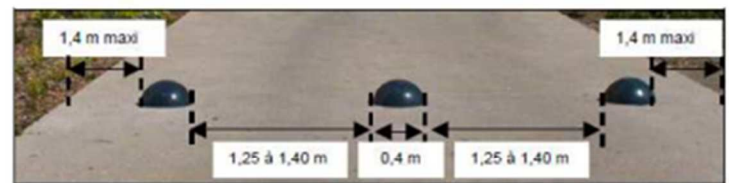
Pour la collecte des déchets, il sera privilégié dans l'ordre suivant :

### 1. La voie de bouclage :

Les voies à sens unique ou piétonnières qui sont généralement plus étroite en ligne droite (3.2 à 3.5 ml) doivent s'élargir à chaque virage pour atteindre une largeur de voirie disponible de 5 ml, et ce 10 ml avant et après le virage. Pour les voies piétonnières, étudier la mise en place de systèmes de filtrage de véhicules cf. exemple ci-dessous pour réserver les voies aux services (secours incendie, propreté...)



Dispositif filtrant sur une voirie de largeur 3,2 m



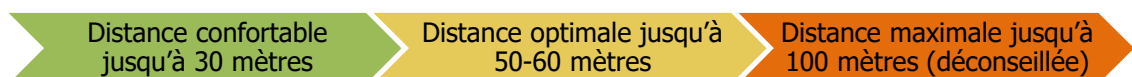
Dispositif filtrant sur une voirie de largeur 5 m et plus

Exemple de continuité de circuit et de système de filtrage en page 2

### 2. Une aire de présentation pour le regroupement des contenants

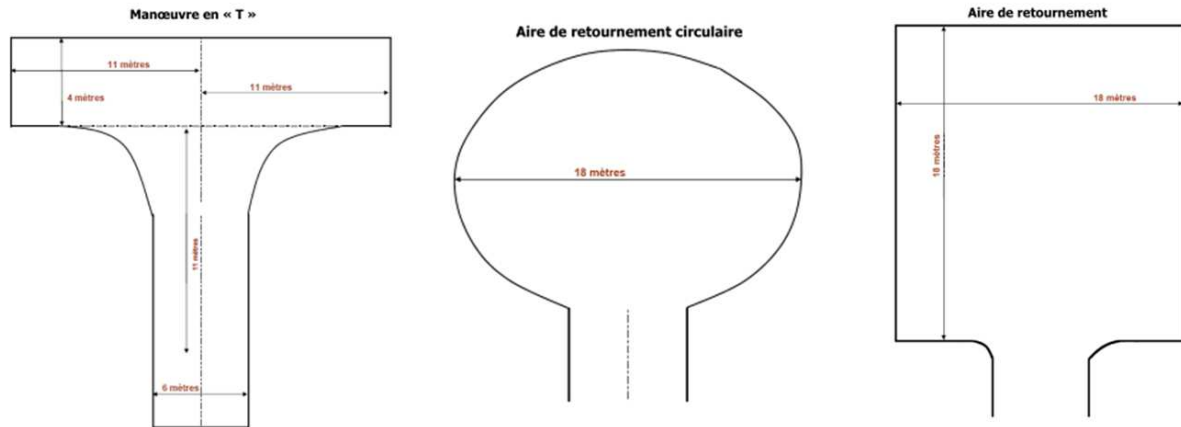
(suffisamment dimensionnée pour accueillir jusqu'à 20 bacs et les sacs jaunes d'emballages ménagers recyclables) présentant comme distance vis-à-vis des habitations :

- soit une distance confortable jusqu'à 30 mètres
- soit une distance optimale jusqu'à 50-60 mètres
- soit une distance maximale jusqu'à 100 mètres (déconseillée)



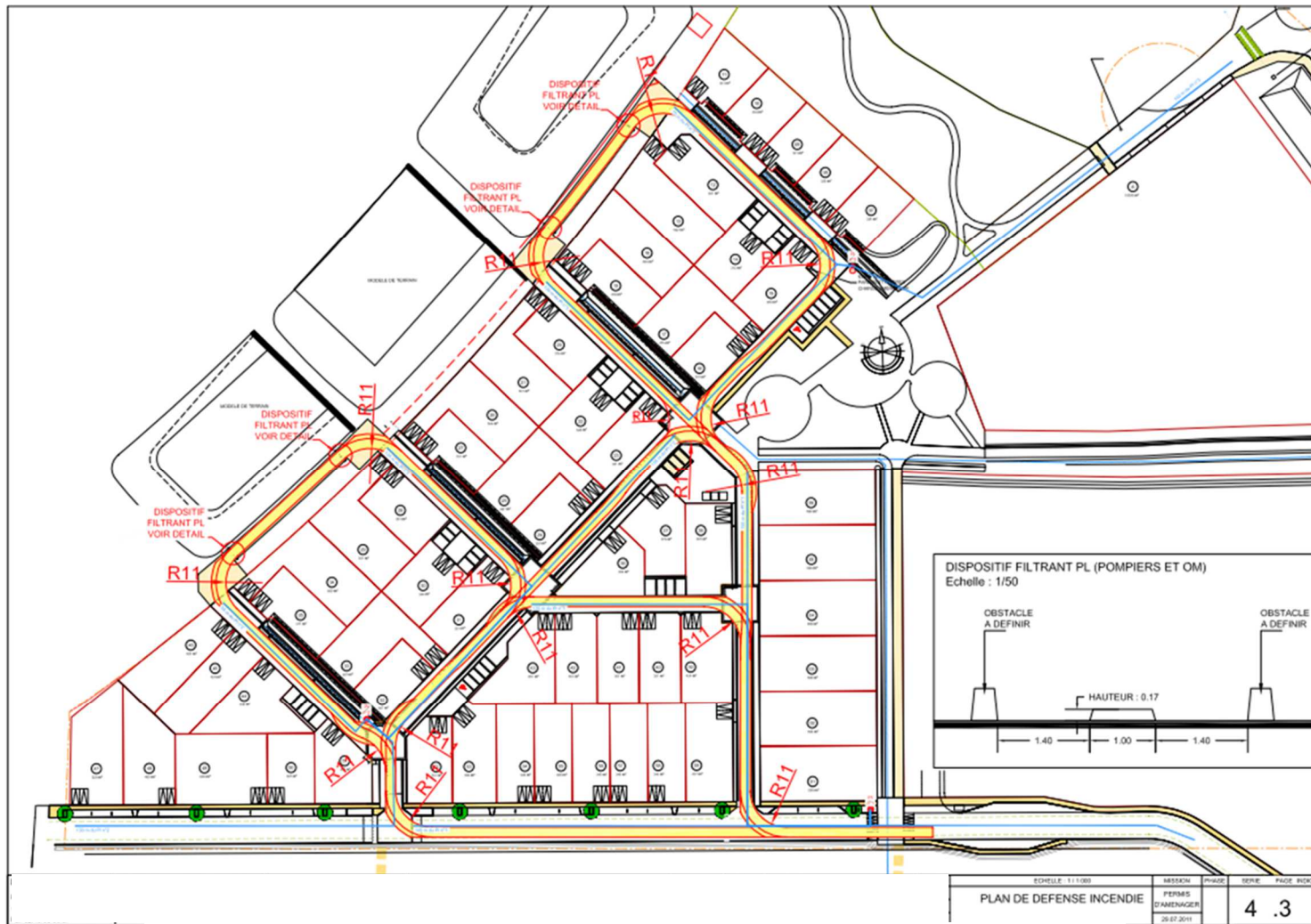


**3. Une palette de retournement présentant les caractéristiques suivantes :**



A noter que cette solution est consommatrice d'espace.

Exemple de continuité de circuit de collecte par les cheminements piétonniers en bout de ruelle et système de filtrage





GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

[lisanne.wesseling@territoire-plus.fr](mailto:lisanne.wesseling@territoire-plus.fr) – [contact@territoire-plus.fr](mailto:contact@territoire-plus.fr)

**[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)**

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou



*Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études ENVOLIS*