Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Lusanger

Révision générale du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	13.06.2019	03.07.2025	31.08.2026

Pièce n°5
RÈGLEMENT ÉCRIT

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

LA ROCHELLE
Bâtiment B, Bureau
36ter, rue Montcalm
17000 LA ROCHELLE

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

DISPOSITIONS GENERALES DU PLU 4

1. CHAMP D'APPLICATION DU PLU 4

2. LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU 4

2.1 LES ZONES URBAINES (U) 4

2.3 LES ZONES AGRICOLES (A) 4

2.4 LES ZONES NATURELLES (N) 5

3. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET RÈGLES ASSOCIÉES 6

3.1 Les mesures de préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, de l'identité locale et des paysages 6

3.1.1 Espaces boisés et arbres identifiés au titre de l'article l113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés) 6

3.1.2 Haies, arbres remarquables, alignements d'arbres et boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme 6

3.1.3 Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme 9

3.1.4 Cours d'eau identifiés au titre des articles L151-23 & R151-43 5° du Code de l'Urbanisme 10

3.1.5 Risque d'inondation au titre des articles L151-23 & R151-43 5° du Code de l'Urbanisme 10

3.1.6 Ensembles bâtis, bâtiments et édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme 12

3.2 Les mesures d'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire 13

3.2.1 Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme 13

3.2.2 Changement de destination identifie au titre de l'article l151-11 2° du code de l'urbanisme 13

3.2.3 Liaisons douces identifiées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme 14

3.2.4 Emplacements réservés 14

3.2.5 Règles graphiques d'implantation 14

3.2.6 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme 14

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES 18

1 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 18

1.1 Principes généraux 18

1.2 Façades 18

1.3 Toitures 18

1.4 Clôtures *19*

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 21

3 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS 23

4 CONDITIONS DE DESSERTE, D'IMPLANTATION ET D'ACCÈS 29

5 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 31

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES (U) 33

1.1 Destination des constructions, usages des sols et types d'activités *33*

1.1.1 Affectations, usages des sols et types d'activités (zone U) *33*

1.1.2 Destinations et sous-destinations (zone U) *33*

1.2 Volumétries et implantations *35*

1.2.1 Conditions relatives aux hauteurs *35*

1.2.2 Conditions relatives aux implantations *36*

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES (A) & NATURELLES (N) 37

1.1 Destination des constructions, usages des sols et types d'activites *37*

1.1.1 Affectations, usages des sols et types d'activités (zones A et N) *37*

1.1.2 Destinations et sous-destinations (zones A et N) *38*

1.2 Volumétries et implantations *40*

1.2.1 Règles de constructibilité spécifiques à l'habitat sur les zone A et N 40

1.2.2 Conditions relatives aux hauteurs 41

1.2.3 Conditions relatives aux implantations 42

LEXIQUE 44

- **ANNEXE : PLANTATIONS RECOMMANDEES ET LISTES DES ESPECES INTERDITES 55**

7.1 Liste des essences bocagères recommandées *55*

7.2 liste des espèces interdites *56*

DISPOSITIONS GENERALES DU PLU

1. CHAMP D'APPLICATION DU PLU

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

2. LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

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

2.1 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. La zone urbaine U comprend :

- **Les secteurs U à vocation d'habitat majoritaire :**
  - Le secteur **Ub**, correspondant au tissu urbain caractérisé par de l'habitat dense et la présence de services et commerces.
  - Les secteur **Ue** à vocation d'activités économiques, de services, d'artisanats, de commerces et d'industries.
  - Le secteur **Ul** est destiné à l'accueil des activités d'intérêt collectif (sports, loisirs, équipements publics) et de loisirs

2.3 LES ZONES AGRICOLES (A)

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

- Le secteur **A** strict correspondant aux parties de 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. Le secteur A peut comprendre également les écarts habités hors agglomération.
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
  - ***Le secteur Ah** correspond aux principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne les secteurs Ah font l'objet d'un numéro complémentaire (Ah1, Ah2, …).*

- ***Le secteur Ae** : correspond aux STECAL à vocation économique localisés en campagne. Chaque secteur faisant l'objet de règles spécifiques, les secteurs Ae font l'objet d'un numéro complémentaire (Ae1, Ae2, …).*

2.4 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 :

- Le secteur **N** strict correspondant aux espaces naturels à préserver de toute construction, installation ou type de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes, ainsi que des stations d'épuration et des aménagements et réseaux nécessaires pour ces équipements.
- Le secteur **NL** est un secteur naturel de loisirs destiné à recevoir quelques équipements publics ou d'intérêt collectif
- Le secteur **Nf** correspondant aux secteurs de boisements dotés de plans simples de gestion.

3. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET RÈGLES ASSOCIÉES

3.1 LES MESURES DE PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE, DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

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

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

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf en cas d'entretien courant. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception :

- Des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier ;
- Des aménagements légers (liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information…), sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.
  - Être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

En limite d'Espace Boisé Classé, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, à l'exception des annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol, **un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques du règlement.**

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière et environnementale en vigueur.

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

Les haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et arbres remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer l'un de ses éléments protégés au titre des articles L151-19 et L 151-23 (Loi paysage) du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme. Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable de travaux :

- L'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre dépérissant ou dangereux)
- Mise en oeuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;
- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des végétaux

Afin de préserver le paysage bocager et les services écosystémiques rendus par celui-ci, tout porteur de projet doit systématiquement appliquer à son projet impactant un élément du bocage, la stratégie Éviter-réduire-compenser.

Sont INTERDITS :

- Tout abattage / arrachage d'une haie ou d'un arbre remarquable reportés au règlement graphique. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies et arbres remarquables identifiées au plan de zonage (autre que les cas précisés dans les EXCEPTIONS ci-dessous) **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.** Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières de compensation (voir modalités de COMPENSATION ci-dessous).
- Les constructions, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins **3 mètres minimum des haies et des arbres remarquables** identifiés au plan de zonage.

EXCEPTIONS :

Des interventions limitées sont autorisées sur les linéaires de haies recensées, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- Coupes d'entretien courant et de renouvellement : élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre, recépage (taille d'entretien au pied du tronc de l'arbre permettant à celui-ci de repartir) … ;
- Coupes d'exploitation : dans la limite d'un tiers de la haie, sur une période de 10 ans et préférentiellement sur les arbres mûrs
- La destruction partielle ou totale d'une haie pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ou pour raison d'utilité publique ;
- La destruction partielle ou totale d'une haie qui entrave la circulation hydraulique (chantier de restauration de cours d'eau ou reméandrage) ;
- La destruction partielle d'une haie sur 10 mètres maximum dans le cas de l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès).

COMPENSATION :

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

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

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

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

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

En cas de nécessité motivée de porter atteinte à la haie, les mesures compensatoires suivantes seront exigées :

- Une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure :
  - Fonction hydraulique/lutte contre le ruissellement (si la haie est perpendiculaire à la pente celle-ci devra être replantée dans le même sens afin d'avoir le même impact sur le ruissellement, replanter la haie sur talus le cas échéant, sur un axe de ruissellement si pré-identifié, et être plantée sur la même masse d'eau ou en cas d'impossibilité technique justifiée sur le même sous-bassin de référence.
  - Fonction écologique (replanter la haie sur talus le cas échéant, conserver la connectivité avec le maillage le cas échéant, planter les mêmes essences bocagères ou avec un intérêt écologique similaire ou supérieur...).
- Les nouvelles essences plantées devront être locales et/ou s'adapter au changement climatique. La plantation de haies multistrates sera privilégiée. Les nouvelles essences plantées pourront être différentes de celles de la haie détruite afin d'être mieux adapté aux contraintes du site et à l'évolution du climat (liste des essences bocagères possibles et interdites en annexe du présent PLU)
- La plantation de la compensation devra être réalisée avant l'arrachage de la haie existante.

Nature de l'intervention	Déclaration Préalable de Travaux (DPT)	Mesures de compensation
Entretien régulier de la haie : taille, élagage ou recépage.	Sans DPT	Sans compensation
Recépage ou conduite en taillis d'un bois/bosquet d'une surface totale inférieure à 4 ha.	Sans DPT	Sans compensation
Abattage d'un arbre isolé pour des motifs de sécurité ou une raison phytosanitaire	Sans DPT	Sans compensation
Abattage d'un arbre isolé pour un motif autre que de sécurité ou une raison phytosanitaire	DPT	Compensation de 1 arbre ou via la plantation de 10 ml de haie simple pour 1 arbre supprimé
Suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres dans le cadre de la création/élargissement d'un accès à une parcelle (la largeur de l'accès n'excèdera pas 10 m)	DPT	Sans compensation
Suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres pour tout autre motif que celui-ci-avant décrit.	DPT	Compensation par la plantation d'une haie simple au plus proche de l'impact selon un ratio linéaire 1,5:1 Les fonctionnalités du linéaire replanté seront à minima équivalentes à celles du linéaire supprimé
Coupe rase dans le cadre de l'exploitation forestière (hors plan de gestion durable), d'un bois/bosquet d'une surface totale inférieure à 4 ha.	DPT	Compensation en lieu et place de la coupe par la régénération naturelle du boisement, ou à défaut par la replantation d'essences semblables à celles exploitées ou locales si présence d'exotiques.
Défrichement d'un bois/bosquet d'une surface totale inférieure à 4 ha.	DPT	Compensation par la plantation d'un boisement au plus proche de l'impact selon un ratio surfacique 1:1 Les fonctionnalités du boisement replanté seront à minima équivalentes à celles du boisement supprimé.

3.1.3 ZONES HUMIDES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

- Toute construction, installation, ou extension de construction existante, ou aménagements (à l'exception des cas expressément cités ci-après),
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : déblais remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau.

Par exception, peuvent être autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement), et sous-réserve que la zone humide ne soit pas concernée par un programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

b) Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux. Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,

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

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

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 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

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

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

- En zone U : d'au moins **10 m des rives des cours d'eau** ;
- En zones A et N : d'au **moins 25 m des rives des cours d'eau**, règle applicable sauf en cas de confortation d'un siège ou site agricole existant, en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, ou en cas de confortation d'une habitation existante (création d'extensions et/ou d'annexes).

Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont également interdits dans cette marge de recul. Seuls font exception :

- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.
- les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que dans les conditions fixées par la Loi sur l'Eau en l'absence d'alternatives avérées et, le cas échéant, sous réserve de mesures compensatoires adaptées ».

Les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sont issus de l'inventaire des cours d'eau DDTM44 de 2024. Les cours d'eau inventoriés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS.

3.1.5 RISQUE D'INONDATION AU TITRE DES ARTICLES L151-23 & R151-43 5° DU CODE DE L'URBANISME

Les secteurs couverts par l'Atlas des Zones Inondables et exposés à un risque d'inondation sont représentés par une trame spécifique dans le zonage graphique.

Dans les secteurs identifiés comme inondables (AZI / Atlas des Zones Inondables), le PLU applique les principes du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027, conformément à l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme.

Règles applicables :

1. Seuls sont autorisés les projets correspondant aux exceptions de la disposition 1-1 du PGRi Loire-Bretagne sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et la protection des biens à savoir :
   - les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation,
   - les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination* des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
   - les extensions mesurées 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 et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation;

- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

Le projet pourra être refusé au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme si des éléments de connaissance concourent à justifier d'un risque pour la sécurité ou la salubrité publiques.

Des prescriptions seront systématiquement appliquées au projet pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

2. Les remblais et modifications du relief sont interdits dans les zones d'expansion de crue,

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

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de matériaux permettant le raccordement des accès du bâtiment au terrain naturel ;
- les régalages sans apports extérieurs et les mouvements de terres saisonniers liés aux façons culturales ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m3 ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, liés à la gestion des eaux pluviales et leur rétention temporaire, comme notamment les noues;

Les mouvements de terre cités précédemment, selon leur importance, restent soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, voire, le cas échéant, à la législation relative aux installations classées, aux sites ou à l'urbanisme.

3. Les opérations de réhabilitation ou de rénovation de bâtiments existants sont autorisées si elles intègrent la sécurité des occupants et contribuent à réduire la vulnérabilité au risque d'inondation.

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

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

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il peut s'agit d'ensembles patrimoniaux, de bâtiments patrimoniaux, d'éléments de petit patrimoine, de murs.

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

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis 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.

<u>En outre, pour les éléments de « petit patrimoine » identifiés (croix, calvaires, puits, four...) :</u>

Les éléments de « petit patrimoine » doivent être préservés.

Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable. Dans le cas d'un déplacement d'un élément de patrimoine, la règle d'implantation ne s'applique pas.

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

3.2.1 PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

3.2.2 CHANGEMENT DE DESTINATION IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

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

Le projet devra respecter les principes suivants (hors conraintes techniques avérées) :

- Prendre en compte les volumétries existantes ;
- Conserver les percements, modénatures et les détails architecturaux ;
- Respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m²,
- Respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,
- Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Raccordement possible aux réseaux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,
- Autres bâtiments d'habitation à proximité (localisation non-isolée).

Une Annexe au règlement écrit présente un atlas des bâtiments éligibles au changement de destination en secteur A et/ou N (cf. P5.3 « Changements de destination » complémentaire au présent règlement).

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

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

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

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

3.2.4 EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

3.2.5 REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

Zone non-aedificandi (en lien avec la station d'épuration)

3.2.6 PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG) AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme est repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Cette servitude interdit la majorité des constructions au sein du secteur dans l'attente d'une réflexion globale sur l'aménagement de celui-ci, sans bénéficiaire ou destination précise.

À l'intérieur de ce périmètre, et pour une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes sont autorisés ;
- Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :

- De l'extension des constructions existantes : celles-ci pourront faire l'objet **d'une extension maximale de 10% de l'emprise au sol des bâtiments existants (à partir de la date d'approbation du PLU) ;**
- Des annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'il s'agisse de construction légère d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et sous réserve de s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRIQUES EN MATIÈRE D'APPLICATION DES RÈGLES DE CONSTRUCTION, DE RECONSTRUCTION, DE DÉMOLITION

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le règlement s'oppose à l'application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées lot par lot.

1.2. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS SUITE A UN SINISTRE

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

1.3. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble du périmètre du territoire communal, conformément à la délibération du Conseil municipal du 07/02/2008. Le permis de démolir est nécessaire *« pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction en pierres »*

2. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

2.2 RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION 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.

2.3 TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

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

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

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

3. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions, activités et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (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.

Les exhaussements et affouillements du sol sont interdits en zone N, sauf ceux strictement nécessaires à l'exercice d'une activité agricole existante ou autorisée dans la zone. Ces travaux doivent :

- être proportionnés aux besoins de l'activité ;
- ne pas porter atteinte au paysage, aux milieux naturels ou à l'écoulement des eaux ;
- ne pas modifier de manière significative le relief naturel du terrain.
- Les dépôts de matériaux et les remblais sans lien direct avec l'activité agricole sont interdits.

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1.1 PRINCIPES GENERAUX

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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

1.2 FAÇADES

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

1.3 TOITURES

Les toitures devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement. Les constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, ou présenter une toiture identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles devront être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise (à l'exception de la reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, où la couverture pourra être réalisée à l'identique).

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

La couverture des volumes secondaires sera traitée en harmonie avec le volume principal. **Les vérandas et les carports ne font pas l'objet de règle spécifique.**

1.4 CLOTURES

ÉDIFICATION DES CLÔTURES

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

CONDITIONS GÉNÉRALES

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

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

Dans le cas de prolongement de clôtures sur une parcelle, l'extension devra respecter la composition de la clôture existante.

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel, hors remblai, et la pente naturelle du terrain doit être conservée.

CONDITIONS DETAILLÉES

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

Zone U

La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie est de 1,50 mètre et de 1,80 mètre en limite séparative.

En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée d'une clôture pleine ne dépassant pas 1 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés (cf. schéma des typologies possibles ci-dessous).

Zones A, N et Nf :

La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie est de 1,80 mètre et de 2,00 mètres en limite séparative. Afin de respecter un esprit champêtre, les clôtures devront respecter le schéma des typologies possibles ci-dessous.

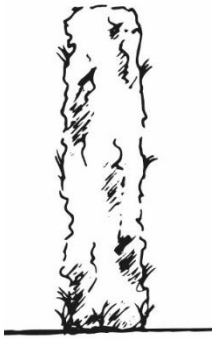
Dispositions spécifiques à la zone Ue :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité (cf. schéma des typologies possibles ci-dessous), en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, elles ne pourront excéder 2,00 mètres en façade sur voie comme en limite séparatives. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 mètres, et si possible en extérieur dans une logique d'intégration paysagère.

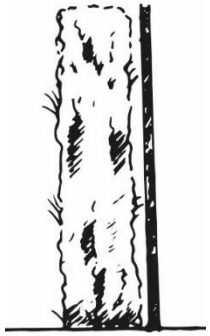
Dispositions spécifiques aux abords des routes départementales :

Les clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental et devront respecter un recul minimum de 0,5m de retrait à l'alignement d'une route départementale.

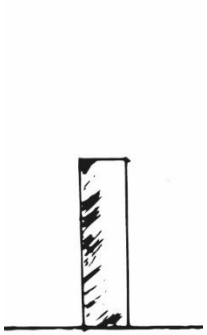
Typologies possibles *(en fonction de la règlementation de la zone) :*



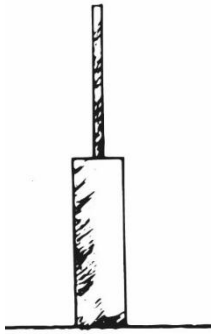
Haie vive d'essences locales…



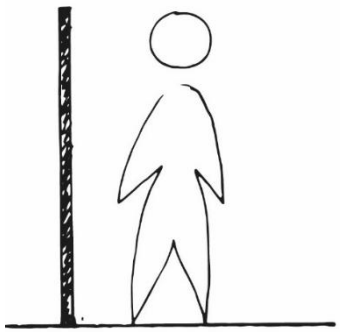
…Eventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.



Clôture pleine, limité à 1 mètre maximum, éventuellement doublée d'une végétalisation…



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



Dispositif à claire-voie ou grille ou grillage, ou clôture en matériau non ajouré (aspect et couleur sobre) éventuellement doublé d'une végétalisation.

Aspects qualitatifs (toutes zones) :

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 la reconstruction d'un mur existant de hauteur initiale supérieure à 1 m,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE LIMITATION DE L'IMPERMEABILISATION DES SOLS ET DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

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.

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 les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial le cas échéant 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.

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 exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur…).

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations hors voiries communes, telles que accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative, seront conçues prioritairement, si l'usage le permet, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…

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

2.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Toutes zones confondues :

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

Les opérations d'ensemble doivent intégrer, en rapport avec leur importance, des espaces libres qui participent à la constitution de lieux de vie et de lien social par des aménagements adaptés.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des

espaces non bâtis, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

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

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

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Chapitre 2 : Dispositions Générales du PLU).

Disposition spécifique à la zone Ue :

30% minimum des surfaces non bâties (délaissés de constructions, parking…) seront traités en matériaux perméables ou en pleine terre.

3 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

3.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

3.1.1 MODALITES DE CALCUL

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte*. »

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

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

POUR LES EXTENSIONS DE CONSTRUCTION :
Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

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

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

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.), il faudra justifier d'une aire de stationnement à moins de 200m du bâtiment soumis au changement de destination, répondant aux besoins du projet, au titre de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

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 (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.

Dans ce cas, le stationnement doit être situé dans un rayon inférieur à 200m de l'opération.

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

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

3.1.2 MODALITES DE REALISATION

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

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

3.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

3.2.1 REGLES QUALITATIVES

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

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

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

3.2.2 REGLES QUANTITATIVES

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

HABITAT	
Ub	**2 places de stationnement minimum** sera requise en cas de création de logement (qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'un changement de destination, ou encore d'une division de logement existant). Toutefois, s'il s'agit d'une création de **logement à caractère social**, ou d'un logement **d'une superficie <45m²** de surface de plancher, **1 place de stationnement maximum** sera requise. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé au minimum **1 place supplémentaire** en espace commun **par tranche engagée de 3 logements**. En cas d'impossibilité technique, il faudra justifier d'une place de **stationnement à moins de 200m** du nouveau logement créé.
A **N** **Nf**	En cas de création de logement par changement de destination, **2 places « aériennes »** de stationnement seront requises (par logement créé).
HÉBERGEMENT	
Ua **Ub**	**Pour les personnes âgées (toutes zones) :** - 0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes - 1 place pour 3 logements pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes

<u>Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :</u>

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Ue	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé **après étude des besoins**, et ce notamment en fonction : ✓ De la nature des besoins ou de l'activité et des possibilités de mutualisation avec d'autres activités (clientèle, livraisons de marchandises, stationnement des camions et véhicules utilitaires liés à l'activité…) ; ✓ Du taux et du rythme de fréquentation ; ✓ Des besoins au niveau des salariés ; De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Dans les autres zones où ces types de destination sont autorisés, aucune place de stationnement minimum requise. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins (sur la base d'une justification).	
Dispositions spécifiques pour le stationnement pour complexe cinématographique : Conformément à l'article L. 111-20 du code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.	

3.3. STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

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

4 CONDITIONS DE DESSERTE, D'IMPLANTATION ET D'ACCÈS

4.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

4.2 ACCES ET IMPLANTATIONS DES ~~AUX~~ VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

De manière générale, en cas de division de lots, les accès mutualisés sont à privilégier et pourront être imposés. Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés deux par deux.

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

Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées en retrait :

- ✓ RD46 et RD1 : de 25 mètres hors agglomération,
- ✓ RD775 : 35 mètres hors agglomération,

Le long de la RD775, toute nouvelle création d'accès est interdite, sauf si elle dessert un terrain constructible avec l'accord des services concernés.

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

4.3 VOIES NOUVELLES

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. En outre, toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4.4 COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Un espace de stockage clos et adapté dédié au stockage des poubelles devra être prévu pour tout programme de deux logements et plus.

Il pourra être imposé des points d'apport volontaire pour la collecte des déchets dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

5 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

5.1 EAU POTABLE

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

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la règlementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

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

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou tout autre procédé interdisant tout contact de l'eau du bassin avec les canalisations du réseau public situées en amont) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

5.2 ELECTRICITE

En zone U :

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.

En zones A et N :

Non réglementé.

5.3 ASSAINISSEMENT

Dès lors qu'une parcelle se trouve dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif (au plan de zonage d'assainissement des eaux usées), l'assainissement collectif est imposé. 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, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

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

Dispositions particulières :

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments et les changements de destination ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

5.4 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En zone U :

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.

En zones A et N :

Non réglementé.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES (U)

1.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

1.1.1 Affectations, usages des sols et types d'activités (zone U)

Affectations, usages des sols et types d'activités	Ub	Ue	Ul
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			
Le stationnement de caravanes isolées	1		1
Les dépôts de véhicules		2	
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers		3	
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	4	4	4

Autorisé
Interdit
Autorisé sous conditions

1 **Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :**
- S'il se fait sur l'unité foncière et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée, pour de l'hivernage.

2 **Les dépôts de véhicules, sont interdits, sauf (conditions cumulatives) :**
- S'ils sont liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
- S'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

3 **Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont interdits, sauf :**
- Si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone et si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

4 **Les nouvelles ICPE sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :**
- Si elles ne sont pas soumises à autorisation ou enregistrement,
- Si elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

1.1.2 Destinations et sous-destinations (zone U)

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit

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

1 L'artisanat et commerce de détail, les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, et les bureaux sont autorisés sous condition **que ces derniers soient en lien avec les activités existantes autorisées dans la zone.**

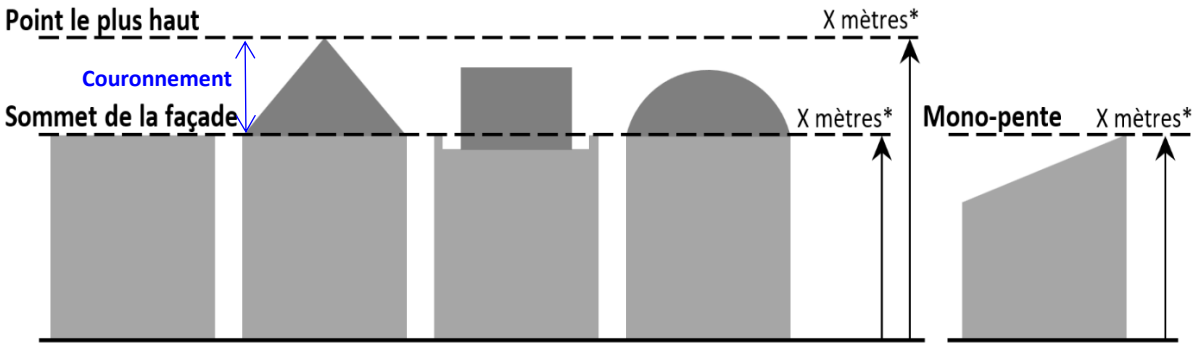
2 La restauration est autorisée sous condition que l'activité soit créée **dans le cadre d'une reprise d'un bâtiment existant dans la zone.**

3 L'industrie est autorisée sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel

1.2 VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS

1.2.1 Conditions relatives aux hauteurs

Les hauteurs sont réglementées selon 3 modalités (cf. schéma ci-contre) : **hauteur maximale au point le plus haut, hauteur maximale au sommet de la façade, et hauteur maximale pour les bâtiments mono-pente.**



Par rapport aux conditions détaillées ci-après, des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure 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 peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

	Ub	Ue	UL
Hauteur maximale construction principale	**R + 2 + couronnement**	**15 mètres** au point le plus haut	**R + 2 + couronnement**
Hauteur maximale annexe	**3,5m au sommet de la façade, et 5m tout compris**		

<u>Disposition spécifique à la zone Ue et UL:</u>

- Les hauteurs maximales définies ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes…), cheminées et autres éléments annexes à la construction.
- Des exceptions peuvent être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur est imposée pour des contraintes techniques.

1.2.2 Conditions relatives aux implantations

	Ub	Ue	UL
Implantation des constructions principales	À l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques, à l'appui ou en retrait de la limite séparative. En cas de recul par rapport aux voies ou en cas de retrait par rapport aux limites séparatives : 3 mètres minimum.	En recul des voies et emprises publiques et limites séparatives d'au moins 3 mètres. Possibilité de s'implanter à l'appui de la limite séparative sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu.	Non réglementé.
Implantation des annexes	Le recul des annexes par rapport à l'alignement ne pourra pas être inférieur à celui de la construction principale située sur la même unité foncière.		Non réglementé.
Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (zonage Ue), naturel (zonages N, Nf) ou agricole (zonages A), **Une distance minimum de 5 mètres de la construction principale par rapport à la limite séparative concernée devra être respectée.**			

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Si la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade, un porche, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières : des reculs différents pourront être imposés, sans être supérieurs à 5 mètres.
- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contigüe la plus proche de l'alignement de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES (A) & NATURELLES (N)

1.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

1.1.1 Affectations, usages des sols et types d'activités (zones A et N)

Affectations, usages des sols et types d'activités	A, Ah	N	Nf	Ae
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs				3
Le stationnement de caravanes isolées	1	1	1	3
Les dépôts de véhicules				3
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers				3
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	2			3

Autorisé
Interdit
Autorisé sous conditions

1 Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :

- S'il se fait sur l'unité foncière et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée, pour de l'hivernage.

2 Les nouvelles ICPE et l'extension des ICPE existantes sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :

- Si elles sont nécessaires à l'activité agricole ou pour les équipements collectifs,
- Si elles sont implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser (pour l'activité agricole) ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE (pour les équipements collectifs),
- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

3- Uniquement, stationnement et installations si ces dépôts sont liés à l'activité autorisés sur la zone

1.1.2 Destinations et sous-destinations (zones A et N)

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	A	N	Nf	Ah	Ae1	Ae2	Ae3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				6	Cf .P5.2 relative aux STECAL		
	Exploitation forestière							
Habitation	Logement	1 ou 2 ou 3	1 ou 2	1 ou 2	7			
	Hébergement				7			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail							
	Restauration							
	Commerce de gros							
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle							
	Hébergement touristique	4						
	Hôtel							
	Cinéma							
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	5	5	5	5			
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale							
	Salles d'art et de spectacles							
	Equipements sportifs							
	Autres équipements recevant du public							
	Lieux de culte							
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie							
	Entrepôt							
	Bureau							
	Centre de congrès et d'exposition							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne							

1 Est autorisé le changement de destination d'une construction existante vers une destination de logement, si celle-ci est identifiée au titre de L151-11 2° du Code de l'Urbanisme (cf. P.5.3 : Inventaire des changements de destination)

2 Est autorisée l'extension de constructions existantes ayant la destination d'habitation et annexes aux constructions à destination d'habitation, sous réserve (conditions cumulatives) :

- De respecter les conditions d'emprise, de distance entre constructions et de hauteur fixées dans les règles de constructibilité spécifiques à l'habitat en zones A et N (cf. ci-après) ;
- Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- D'intégration à l'environnement ;
- D'une harmonie architecturale entre volume existant et extension réalisée.

3 Est autorisée la création d'un logement de fonction agricole, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que le logement soit lié à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
- Que le logement soit justifié par la surveillance, la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- Que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation ;
- Que le logement créé ne porte pas à plus de 2 le nombre de logements d'exploitant sur le site ;
- Que la construction de l'habitation ne précède pas celle des bâtiments d'activités qui la justifie, en cas de création de siège d'activité ;
- D'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité par un tiers ;
- Que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne dépasse pas 800m².

4 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 (conditions cumulatives) :

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

5 Sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et de 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'il s'agisse de constructions ou d'installations isolées de type déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration, etc.

6 : Possibilité de confortation de l'existant (extension de bâtiment, création de bâtiment, reprise par une autre activité de la même sous-destination)

7 : Dans le respect des conditions d'implantation, de hauteurs, d'emprise au sol de la zone Ah

1.2 VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS

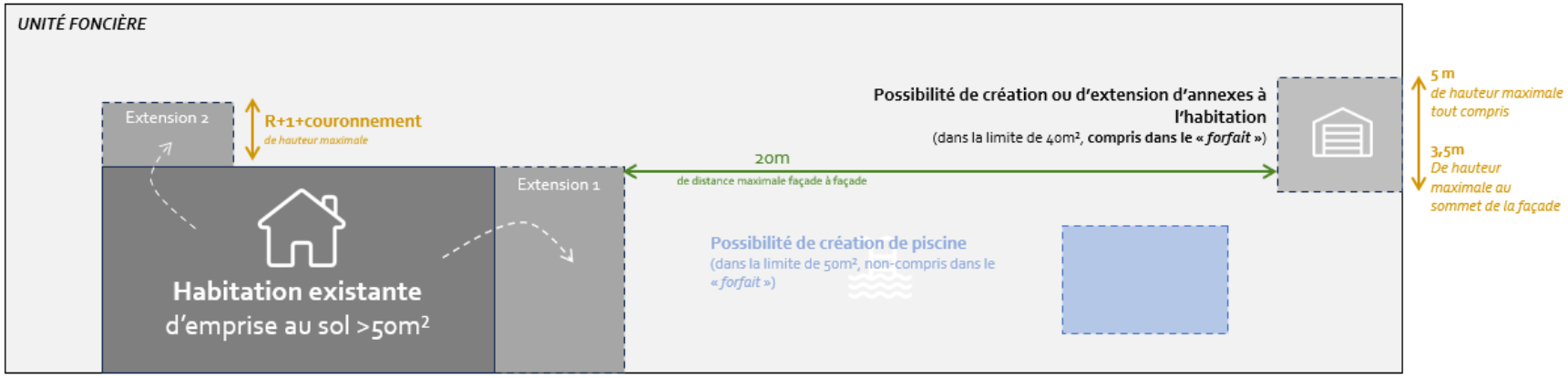
1.2.1 REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUES A L'HABITAT SUR LES ZONE A ET N

1 Un « ***forfait*** » **de 80m² d'emprise au sol** mobilisable pour les extensions et les annexes **(hors piscines)**

et/ou

Possibilités d'extensions de l'habitation (sans que le bâtiment ne dépasse **180m²**)

Possibilités de création ou d'extension d'annexe à l'habitation (dans la limite de 40m²)

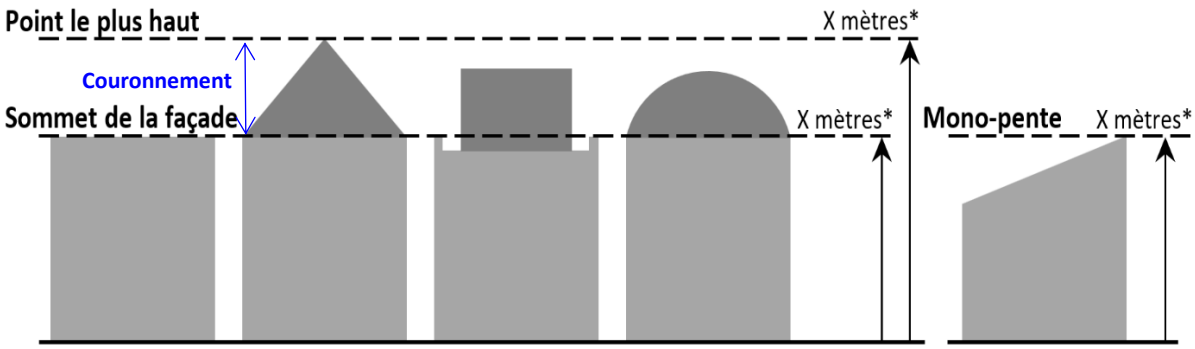


2 **Le respect de hauteurs maximales** **(pour l'habitation existante comme pour les annexes)**

3 **Le respect d'une distance maximale de 20 mètres de entre l'habitation à usage d'habitation et l'annexe ou la piscine** (sauf en cas d'extension d'une annexe existante) **et entre la construction principale et la piscine**

1.2.2 CONDITIONS RELATIVES AUX HAUTEURS

Les hauteurs sont réglementées selon 3 modalités (cf. schéma ci-contre) : **hauteur maximale au point le plus haut, hauteur maximale au sommet de la façade, et hauteur maximale pour les bâtiments mono-pente.**



Par rapport aux conditions détaillées ci-après, des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure 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 peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

<u>Règles spécifiques à l'habitat</u>

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

	A	N, NL	Nf	Ah
Hauteur maximale des extensions	**R + 1 + couronnement**			
Hauteur maximale des annexes	**3,5m au sommet de la façade, et 5m tout compris**			

Règles spécifiques aux STECAL Ae :

	Ae1	Ae2	Ae3
Hauteur maximale	10 m au point le plus haut.		
Disposition spécifique:	• Les hauteurs maximales définies ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes…), cheminées et autres éléments annexes à la construction. • Des exceptions peuvent être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur est imposée pour des contraintes techniques		

1.2.3 CONDITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

	A	N, NL	Nf
Implantation des annexes et des piscines	**20m de distance maximale** avec la construction principale (façade à façade)		

Implantations spécifiques aux STECAL Ah et Ae

	Ah 1,2,3,4	Ae 1,2,3,
Implantation des constructions	Au sein de la bande de 20 mètres de profondeur par rapport à l'emprise publique ○ À l'alignement* ou en recul des voies et emprises publiques, en cas de recul : 3 mètres minimum ○ En limite séparative ou en respectant un recul de 3 mètres minimum	En recul des voies et emprises publiques et limites séparatives d'au moins 3 mètres.

	<u>Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à l'emprise publique :</u> ○ La distance aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des nouvelles constructions (L=H/2)	

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Si la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade, un porche, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières : des reculs différents pourront être imposés, sans être supérieurs à 5 mètres.
- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contigüe la plus proche de l'alignement de la voie.
- Pour les constructions annexes, leur recul par rapport à l'alignement ne pourra pas être inférieur à celui de la construction principale située sur la même unité foncière.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul

LEXIQUE

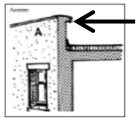
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans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

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

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

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

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

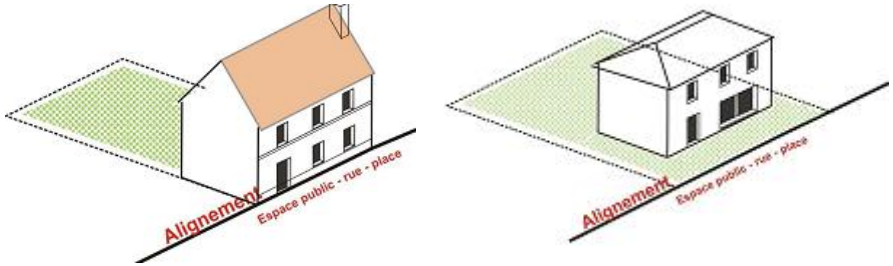


Acrotère

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

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

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



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

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

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

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

- **BUREAU :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.

- **ENTREPOT :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage 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'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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

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

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

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

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

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

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL :** cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
  - Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
  - Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.

- **COMMERCE DE GROS :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **CINEMA :** cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

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

- **HEBERGEMENT TOURISTIQUE** : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
- **HEBERGEMENT HOTELIER :** il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).

- **RESTAURATION :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS :** voir définition de « commerce et activités de service »

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

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

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

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

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

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

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

COURONNEMENT : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction (combles, attique). Le couronnement ne constitue pas un élément de façade.

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

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

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

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

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

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

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

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

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou in-

dustrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

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

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

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est

de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

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

EXISTANT(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] :

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

L'existence physique implique que :

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

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

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX).

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

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

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

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), 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.

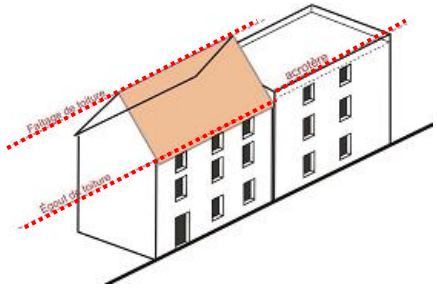
HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

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

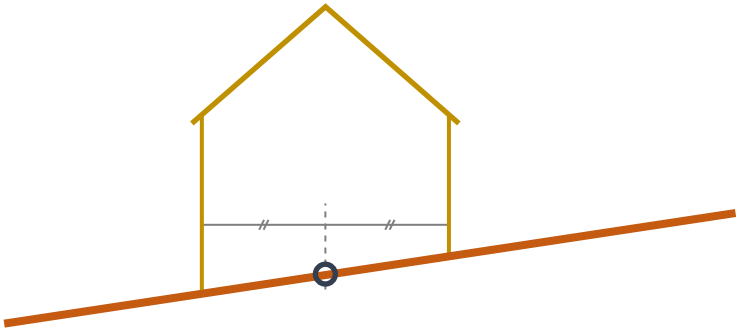
- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **LOGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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



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



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

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

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

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

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

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

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

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

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

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

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

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

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

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

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

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

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

PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

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

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

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

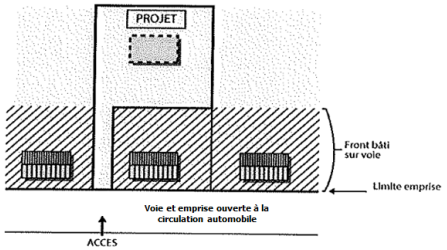
REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

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

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

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



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

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

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

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées*.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

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

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

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

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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

• Annexe : Plantations recommandées et listes des espèces interdites

7.1 LISTE DES ESSENCES BOCAGERES RECOMMANDEES

Arbres de haut-jet	
Nom commun	**Nom scientifique**
Alisier	*Sorbus torminalis*
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*
Charme	*Carpinus betulus*
Châtaignier	*Castanea sativa*
Chêne pédonculé	*Quercus robur*
Chêne sessile	*Quercus petraea*
Cormier	*Sorbus domestica*
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*
Hêtre	*Fagus sylvatica*
Merisier	*Prunus avium*
Noyer commun	*Juglans regia*
Orme champêtre	*Ulmus minor*
Peuplier tremble	*Populus tremula*
Poirier à feuille en cœur	*Pyrus cordata*
Poirier commun	*Pyrus communis*
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*
Prunier domestique	*Prunus domestica*
Tilleul à petite feuille	*Tilia cordata*

Arbustes et buissonnants	
Nom commun	**Nom scientifique**
Ajonc d'Europe	*Ulex europaeus*
Aubépine à un style*	*Crataegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Eglantier	*Rosa canina*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*
Genêt à balais	*Cytisus scoparius*
Houx	*Ilex aquifolium*
Néflier commun	*Mespilus germanica*
Nerpun purgatif	*Rhamnus cathartica*
Noisetier	*Coryllus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Saule cendré	*Salix atrocinerea*
Saule marsault	*Salix caprea*
Saule des vanniers	*Salix viminalis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Troène sauvage	*Ligustrum vulgare*
Viorne obier	*Viburnum opulus*

**En Pays de la Loire, la plantation d'Aubépine - Crataegus - est soumise à autorisation, du fait des risques liés à la propagation du feu bactérien*. Pour toute plantation, une demande doit être effectuée auprès de la DRAAF (Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) :*

https://draaf.pays-de-la-loire.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/2019-12_-_Aubepine_2-2_-_Proposition_CdC_Struct_Approuvee_v10dec2019_cle8839a7.pdf

7.2 LISTE DES ESPECES INTERDITES

Les essences arborées ou arbustives listées ci-après sont interdites à la plantation car considérées comme exotiques envahissantes (ou à surveiller) sur le territoire du Massif armoricain (source : Conservatoire Botanique National de Brest).

- Laurier palme, *Prunus laurocerasus*
- Robinier faux-acacia, *Robinia pseudoacacia*
- Buddleia de David , *Buddleia davidii*
- Erable negundo, *Acer negundo*
- Ailante glanduleux, *Ailanthus altissima*
- Cerisier tardif, *Prunus serotina*
- Mahonia faux-houx, *Berberis aquifolium*
- Rhododendron des parcs, *Rhododendron ponticum*

Toutes les essences résineuses *(Pinus, Abies, Pseudotsuga, Thuja, Cupressus, etc.)* sont également proscrites dans les plantations de haies bocagères.