



Villepôt

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

3a

PLU Révision générale

Prescrit le 13 janvier 2021 par le conseil municipal

Arrêté le 9 juillet 2025 par le conseil municipal

Approuvé le 29 juin 2026 par le conseil municipal

Le Maire de VILLEPÔT,



[Signature]
Philippe DUGRAVOT

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	33
LA ZONE Uh.....	35
LA ZONE UL.....	47
LA ZONE Ue.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	66
LA ZONE 1AUh.....	68
LA ZONE 1AUe.....	79
LA ZONE 1AUI.....	88
LA ZONE 2AUh.....	95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	98
LA ZONE A.....	100
LA ZONE Ae.....	114
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	127
LA ZONE N.....	129
LA ZONE Nf.....	135
LA ZONE Np.....	142
ANNEXES AU REGLEMENT ÉCRIT.....	145
Annexe 1 : Éléments Remarquables du Paysage (ERP).....	146
Annexe 2 : Les emplacements réservés.....	152
Annexe 3 : Les dispositions relatives au Changement de destination.....	154
Annexe 4 : Liste des plantes invasives et réglementées en Pays de la Loire.....	156
Annexe 5 : Liste des espèces exotiques envahissantes – SAGE Vilaine.....	165
Annexe 6 : Remontées de nappes.....	166

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42-1 et aux articles R.151-9 à R.151-16 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villepot.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire de Villepot couvert par le PLU :

Les dispositions citées ci-après sont applicables au 20 juillet 2023. Il s'agit de rappel des articles du Code de l'Urbanisme. Si leur écriture, leur contenu ou leur codification évolue, il s'agira de prendre en compte les dernières versions en vigueur.

DESSERTE

- **Article L.111-11** : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

- **Article L.111-12** : « Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »
- **Article L.111-13** : « Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques. Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

- **Article R.111-2 :** « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- **Article R.111-4 :** « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R.111-20 :** « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Densité et reconstruction des constructions

- **Article L.111-14 :** « Sous réserve des dispositions de l'article 1635 quater H du code général des impôts, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

- **Article L.111-15 :** « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- **Article R.111-21 :** « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »
- **Article R.111-22 :** « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

- **Article L.111-16 :** « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne

peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. » (Cf. *article R-111-23*).

- **Article L.111-17** : « Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :
 - 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;
 - 2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »
- **Article L.111-18** : « Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »
- **Article R.111-23** : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - 4° Les pompes à chaleur ;
 - 5° Les brise-soleils. »
- **Article R.111-24** : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

- **Article L.111-19** : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

- **Article L.111-20** : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée 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. »
- **Article L.111-21** : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »
- **Article R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. »

Il ne peut 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.

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 de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

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

- **Article L.111-23** : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »
- **Article R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ».
- **Article R.111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

CAMPING, AMENAGEMENT DES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS, IMPLANTATION DES HABITATIONS

LEGERES DE LOISIRS ET INSTALLATION DES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET DES CARAVANES

- **Article L.111-25** : « Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »
- **Article R.111-31** : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Camping

- **Article R.111-32** : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »
- **Article R.111-33** : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :
 - 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
 - 2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - 3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
 - 4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.
- **Article R.111-34** : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.
Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation ».
- **Article R.111-35** : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Parcs résidentiels de loisirs

- **Article R.111-36** : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Habitations légères de loisirs

- **Article R.111-37** : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »
- **Article R.111-38** : Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
 - 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
 - 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
 - 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »
- **Article R.111-39** : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »
 - **Article R.111-40** : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Résidences mobiles de loisirs

- **Article R.111-41** : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »
- **Article R.111-42** : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
 - 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
 - 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
 - 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie,

sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

- **Article R.111-43** : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »
- **Article R.111-44** : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :
 - 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
 - 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
 - 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »
- **Article R.111-45** : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »
- **Article R.111-46** : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Caravanes

- **Article R.111-47** : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »
- **Article R.111-48** : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
 - 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
 - 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »
- **Article R.111-49** : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.
Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.
Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »
- **Article R.111-50** : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

- **Article R.111-51** : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire de Villepot, nonobstant toute disposition contraire du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les arrêtés préfectoraux du 5 novembre 2020 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531- 14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans chaque zone sont incluses au sein de la partie « *1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité* ».

LES ZONES URBAINES (U)

La zone **Uh** concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de Villepot en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien, marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie.

La zone **Ui** est un secteur urbain destiné aux activités collectives.

La zone **Ue** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat

LES ZONES A URBANISER (AU)

La zone **1AU** est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1 AU se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur **1AUh** à vocation principale d'habitat,
- Le secteur **1AUe** est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques (commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales).
- Le secteur **1AUI**, destiné à accueillir des équipements communaux.

Le secteur **2AUh** est une zone destinée à l'extension future de la commune à long terme. Sa vocation sera d'accueillir, aussi bien des habitations que des commerces, des services ou des équipements. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation uniquement par le biais d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites zones « **A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées.

En plus du sous-secteur A, la zone agricole comprend également le sous-secteur suivant :

- La zone **Ae** accueille les activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole. Au même titre que la zone agricole, les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non sont autorisés. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées. Le développement des activités économiques existantes à la date d'approbation de la révision du PLU est autorisé, il peut prendre la forme de nouvelles constructions au proportion modérée ou d'extension mesurée des constructions existantes.

LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières **N** recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt,

notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En plus du sous-secteur N, la zone **N** comporte les sous-secteurs :

- **Np**, zone naturelle protégée.
- **Nf**, zone naturelle forestière.

ARTICLE 4 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES

1.Zones inondables

Les zones inondables sont reportées au règlement graphique (document 3c du PLU).

Conformément au PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 et dans les limites de l'article R. 562-11-8 du Code de l'environnement dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales et les prescriptions définies par le PLU visant notamment à préserver la sécurité des personnes :

- 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.

2.Remontée de nappes

Dans les zones de remontée de nappes (cf annexe 6 du présent document), les caves et les sous-sols sont interdits.

3.Zones humides

Pour les zones humides, le SAGE est identifié comme document de rang supérieur auquel le PLU doit se référer, en tenant compte des objectifs et orientations du SCoT dans un rapport de compatibilité.

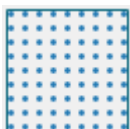
Ce dernier dispose que les projets développés sur le territoire respectent les zones humides identifiées, dans la logique de la doctrine "éviter, réduire, compenser" du code de l'environnement, du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 et des SAGE locaux.

Le territoire est couvert à la fois par le SAGE Vilaine et le SAGE Oudon. A ce titre, la réglementation concernant les zones humides se réfère soit au règlement du SAGE Vilaine soit au règlement du SAGE Oudon. Seul le SAGE de la Vilaine contient un article dans son règlement dédié aux zones humides.

Les zones humides sont reportées sur le règlement graphique n°2. Deux catégories de zones humides sont identifiées :

- Zones humides sur le territoire d'application du SAGE Oudon,
- Zones humides sur le territoire d'application du SAGE Vilaine.

Par ailleurs, les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections plus précises sur les zones humides, répondant aux dispositions réglementaires en vigueur, 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.



Les zones humides, identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le bassin versant de la Villaine

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au paragraphe suivant,
2. 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. Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article ci-dessous et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

1. 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.
2. 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.

3. Les affouillements et exhaussements du sol qui ne peuvent être autorisés que dans les conditions fixées par le 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 plus précises sur les zones humides, répondant aux dispositions réglementaires en vigueur, 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.



LES ZONES HUMIDES, IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME SUR LE BASSIN VERSANT DE L'OUDON

Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées, dans un principe d'éviter, réduire, compenser. 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 susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérée et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement. Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.

Les projets d'urbanisme ou de production d'énergie renouvelable affectant des zones humides identifiées au PLU devront démontrer leur conformité aux dispositions du Code de l'Environnement en matière de préservation de ces milieux. Des études complémentaires permettront d'affiner le périmètre des zones humides lors de la phase opérationnelle et, le cas échéant, de définir des mesures visant à éviter, réduire ou compenser les impacts du projet.

4. Protection des cours d'eau

Les bandes inconstructibles autour des cours d'eau sont reportées au règlement graphique n°2 (document 3c du PLU).

Pour les ruisseaux et cours d'eau identifiés au plan de zonage n°2 « *Bande de 10m inconstructible autour des cours d'eau* » (document 3c du PLU), il est demandé un recul de toute construction de 10 m de la berge dans laquelle aucune nouvelle construction ne sera possible. La ripisylve (végétation rivulaire) doit être maintenue.

Les nouvelles constructions et nouveaux remblais, à l'exception des travaux d'infrastructures d'intérêt public (route, voie ferrée...) et des aménagements de protection contre les inondations sont interdits au sein de ces zones. Les clôtures sont interdites si elles ont pour effet de faire obstacle à

l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, excepté pour les clôtures transparentes, barbelés pour animaux dans le cadre d'une activité agricole.

5. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques et non domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques et non domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Afin de limiter les écoulements superficiels vers les milieux récepteurs et les ruissellements, il est préconisé de :

- Limiter les surfaces imperméabilisées à la parcelle et à une échelle d'une opération.
- Privilégier des revêtements perméables pour le stationnement des véhicules légers et pour les cheminements piétons.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL, ARCHEOLOGIQUE ET PAYSAGER

1. Protection du cadre bâti

Éléments Remarquables du Paysage

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur le plan n°2 (3C : Règlement graphique n°2 du présent PLU) et sont soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement.

Zone de sensibilité archéologique

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

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

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur le règlement graphique ou plan de zonage du PLU et la liste des entités archéologiques ou de zones de sensibilité archéologique recensées par la DRAC est indiquée au rapport de présentation du P.L.U.) ;
- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

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

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

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

2. Protection du cadre naturel

L'ensemble des éléments naturels sont reportés sur le plan n°2 (3C : Règlement graphique n°2 du présent PLU)

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Villepot se répartissent en plusieurs catégories repérées au règlement graphique :

- *Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme*
- *Les Eléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Règlement bocager « bosquets et boisements »

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

Une coupe rase réalisée dans le cadre d'une exploitation forestière doit être compensée en lieu et place de la coupe, par une régénération naturelle ou à défaut par la replantation d'un boisement d'essences semblables à celles exploitées précédemment, ou à défaut des essences feuillues d'origine locale.

Pour rappel, l'entretien des bois et bosquets tels que l'égagage, le recépage ou la conduite en taillis de la végétation n'est ni soumis à déclaration préalable de travaux, ni à compensation.

Le défrichement des boisements et bosquets (action consistant à retirer la vocation forestière du terrain), identifiés en vertu de l'article L151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable de travaux. Tout défrichement sera accompagné au préalable d'une compensation forestière selon un ratio surfacique de 1 pour 1. Le boisement compensateur devra permettre de restaurer une qualité fonctionnelle a minima équivalente à celle du boisement supprimé. Les essences replantées seront soit identiques à celles défrichées, ou à défaut choisies dans la liste des essences de haut-jet précisée en annexe.

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

Éléments naturels à préserver au titre du l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les autres cas, chaque demande de suppression, de toute ou partie d'un élément, via le dépôt d'une déclaration préalable de travaux sera instruite avant validation, ou non, par l'autorité territoriale en charge des Autorisations du Droit des Sols (ADS).

Pour chaque projet, il sera recherché et appliqué la séquence ERC (Eviter Réduire Compenser) comme défini au sein du Code de l'environnement. Il est également rappelé qu'une compensation est soumise à une obligation de résultat : 80% des plants doivent être vivants à l'issue des 3 premières

années après la plantation, dans le cas contraire, les plants n'ayant pas survécus devront être remplacés.

HAIE A PRESERVER AU TITRE DU L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre des articles L151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi paysage), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Néanmoins, sont exempts de déclaration préalable de travaux, les travaux qui n'ont pas pour effet de modifier substantiellement ou de supprimer les entités paysagères protégées au titre des articles L151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme (ex. entretien courant d'une haie, coupes faisant partie d'un plan de gestion durable compatible avec la protection de la zone boisée, etc.). Ne sont donc pas considérés comme suppression la taille, l'abattage (pour des raisons sanitaires), l'élagage, le recépage d'arbres ou de linéaires de haies.

Toute suppression d'élément bocager devra être dûment motivée. Les motivations pouvant faire l'objet d'un avis favorable sont :

- Une réorganisation parcellaire ;
- La création d'entrée de champs ou d'accès à des parcelles urbanisables ;
- La réalisation d'une construction (bâtiment agricole par exemple).

Un arasement ou arrachage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. La longueur maximale de la suppression de la haie est de 10 m afin de permettre aux engins agricoles de manœuvrer. Il faut toutefois éviter les créations d'accès dans les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.

Les haies présentant une menace pour la sécurité des biens et personnes peuvent être supprimées après évaluation et justification appropriée.

Règlement bocager

Pour toute suppression d'un linéaire de haie, d'alignement d'arbres, ou de talus nu, le demandeur aura à sa charge une compensation en déplaçant ou reconstituant un linéaire de haie multistrate (haie mêlant essences arbustives et arborées avec plants distants d'un mètre entre eux) suivant un ratio de 1 ml compensé pour 1 ml détruit. Le linéaire compensé devra permettre de restaurer une qualité fonctionnelle a minima équivalente à celle impactée par la suppression du linéaire (fonctions hydrauliques, écologique, présence d'un fossé, présence d'un talus, essences bocagères locales, etc.). Le paillage employé à la replantation devra être d'origine naturelle. Les essences végétales replantées devront être similaires en qualité à celles arrachées. Si le linéaire supprimé présente des essences végétales exotiques (Robinier faux-acacia, Laurier palme, etc.) ou résineuses, alors les essences replantées devront être des feuillus d'origine locale, de manière à garantir l'intégrité écologique du nouvel élément bocager. Une annexe donnant la liste des essences autorisées est jointe à ce règlement.

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

Les travaux de compensation doivent être menés préférentiellement avant la suppression du linéaire, en période propice (hiver).

Pour rappel, et afin de tenir compte de la circulation du matériel agricole, aucune demande de compensation ne sera exigée pour la création d'accès ou l'élargissement d'entrée de champs existantes jusqu'à 10 m de large. Ce projet reste toutefois soumis au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

ARBRES ISOLES A PRESERVER AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Toute suppression d'un arbre isolé identifié au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable de travaux et à compensation.

La suppression d'un arbre isolé pour un motif dûment argumenté impliquera une compensation via la plantation soit de :

- 10 ml de haie multistrate (haie mêlant essences arbustives et arborées avec plants distants d'un mètre entre eux) pour 1 arbre isolé supprimé.
- 5 arbres de haut jet ou fruitiers de haute tige de variétés anciennes (disposés en alignement ou en surface) pour 1 arbre isolé supprimé.

Le paillage employé à la replantation devra être d'origine naturelle. Les essences végétales replantées devront se baser sur la liste fournie en annexe.

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

Les travaux de compensation doivent être menés préférentiellement avant la suppression de l'arbre isolé, en période propice (hiver).

MARES A PRESERVER AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.

Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés :

- Par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement. Dans ce cadre, une attention sera portée à préserver 10 % de berge non travaillée de manière à favoriser le refuge des batraciens.
- Par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu).

Il est dispensé de déclaration préalable de travaux (source : Mares et Urbanisme- Préfecture de l'Eure) :

- Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre, permettant de prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espaces en général fin d'été, automne,
- La taille des arbres riverains en bord de mare, permettant d'apporter de la lumière,
- L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables), limitant la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux.

Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares :

- D'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon),

- De procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir).

PLANS D'EAU

En lien avec l'article 7 du SAGE Vilaine, la création ou l'extension de plan d'eau est interdite sur l'ensemble du territoire communal.

Essences végétales

De façon générale et ce, sur tout le territoire de Villepot, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à proscrire ainsi que les essences allergènes.

La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent document.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé 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'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies ;
- Le recépage de bosquet ou bois (taillis) et éclaircissage permettant la régénération naturelle ;
- L'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux). Ce dernier devra être compensé par renouvellement naturel.
- La création d'accès ou l'élargissement d'entrées de champs existantes jusqu'à 12m de large afin de prendre en compte la circulation du matériel agricole.

L'annexe « OAP thématique TVB » définit les procédures de gestion et de mesures de compensation de ces éléments paysagers protégés par le PLU.

Le règlement bocager définit des mesures en matière de préservation des éléments paysagers en annexe du PLU (document 4a).

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de Villepot ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont figurés aux documents graphiques (*cf. Document 3b, Plan de zonage n°1*) et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe 2 du présent document, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction autre que celle précisée en objet de l'emplacement réservé y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé. Cette disposition ne pourra être effective qu'après une évolution du PLU supprimant cet emplacement réservé.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisée figure aux documents graphiques (*cf. Document 3b, Règlement graphique n°1*).

ARTICLE 8 : MARGES DE RECULEMENT

Deux dispositions s'appliquent en matière de marge de reculement :

- La loi Barnier
- Le schéma départemental des mobilités

Lorsqu'une route est concernée par la loi Barnier, celle-ci s'applique sous un régime de priorité. Les dispositions issues du schéma départemental des mobilités ne peuvent pas entraîner une réduction des marges de reculement définies par la loi Barnier.

LOI BARNIER

La route départementale RD771 est considérée comme une route classée à grande circulation. En l'application de l'article L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Article L.111-6 : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »*
- Article L.111-7 : *« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
 - 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
 - 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*
- Article L.111-8 : *« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*
- Article L.111-10 : *« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »*

MARGES DE REcul DEFINIES DANS LE CADRE DU SCHEMA DEPARTEMENTAL DES MOBILITES

En dehors des secteurs situés en agglomération et sur lesquels les articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme ne trouvent pas à s'appliquer, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de :

- RD 771 : Réseau principal de catégorie 1 :
 - Pour les constructions sensibles au bruit : recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie,
 - Pour les activités non sensibles au bruit : recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie (hors secteur soumis à la loi Barnier auquel cas les dispositions de la loi Barnier s'appliquent – cf. paragraphe précédent).
- RD 36, 14 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

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

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés sous réserve d'un accès satisfaisant depuis la RD (si le bâtiment est desservi par une RD) et sous réserve qu'il soit précisé au pétitionnaire que, du fait de sa situation, dans l'emprise d'une marge de recul, aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes relatives au bruit des futurs riverains.

Les marges de recul issues du schéma des mobilités sont reportées au règlement graphique n°2 (document 3c du PLU).

ACCES (SCHEMA DEPARTEMENTAL DES MOBILITES)

- RD 771 – Réseau principal de catégorie 1 : Toute création d'accès est interdite ;
- RD 36, 14 : Les créations d'accès sont autorisés sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

ARTICLE 9 : PISCINES

Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (*de fait ou de droit*) et par rapport aux limites séparatives au moins égal à 2 mètres.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*plage non comprise*).

ARTICLE 10 : PERIMETRE DE RECIPROCITE

En l'application de l'article L111-3 du Code Rural : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.* »

Les périmètres de réciprocité agricoles, au 1er janvier 2022, sont disponibles en annexe 4 du présent document.

ARTICLE 11 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais **LES 5 DESTINATIONS** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers **23 SOUS-DESTINATIONS**, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « ***exploitation agricole et forestière*** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « ***habitation*** » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « ***commerces et activités de service*** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination « ***équipements d'intérêt collectif et services publics*** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « ***autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Présentation détaillée des sous-destinations

Exploitation agricole et forestière

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux et celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerces et activités de service

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition des biens et des marchandises proposés à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voies télématiques

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

La sous-destination « **activités de service avec accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

La sous-destination « **hôtels** » 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.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés 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.

La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement

des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football, etc.) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction et de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production ou de réparation susceptibles de générer des nuisances : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture... Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.

La sous destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE Uh

La zone **Uh** est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de Villepot.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places. L'ensemble de la zone Uh est équipé.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Uh.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uh		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant la sous destination « **industrie** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.
- Concernant la sous-destination « **Lieux de culte** », les constructions sont autorisées uniquement dans les bâtiments existants pour ceux qui ont déjà cette affectation.
- Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives et visuelles.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Remontées de nappes

Dans les zones de remontée de nappes (cf annexe 6 du présent document), les caves et les sous-sols sont interdits.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

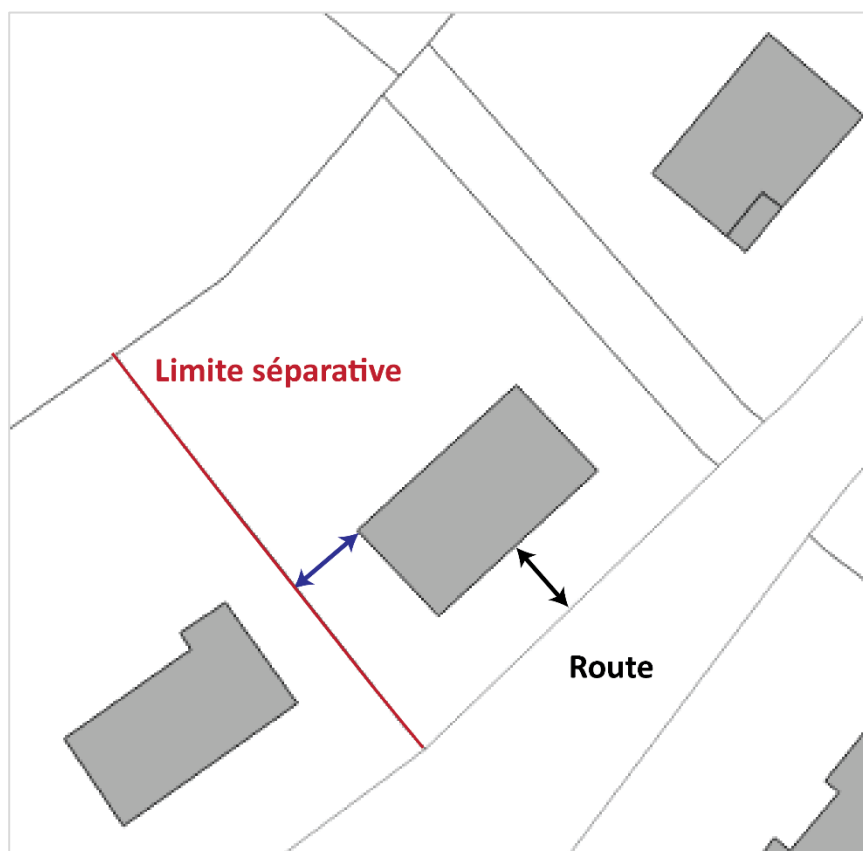
Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies.

Des dispositions différentes de celles visées dans les parties ci-après sont admises lorsque le projet concerne une opération d'ensemble et sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.



B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ↔

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ↔

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- En observant un retrait de 3 m minimum.

En cas d'extension de constructions existantes dont le recul est compris entre 0 et 3 m, l'extension est autorisée sous condition de ne pas réduire le recul initial.

Les annexes aux constructions principales doivent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- En observant un retrait de 1 m minimum.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

E. Emprise au sol des constructions

Les parcelles construites devront au minimum contenir 20% d'espace libre de pleine terre.

F. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 3 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 2 étages + comble aménageable. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales **ne doit pas dépasser 9 mètres**, mesurée à l'égout du toit.



En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 m, mesurée à l'égout du toit.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances doivent être réalisées dans un souci d'intégration avec les lieux environnants.

La mise en œuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise et encouragée sous réserve d'une bonne d'intégration dans le milieu environnant.

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe ci-après sont admises lorsque le projet concerne une opération d'ensemble et sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

B. Toitures

Pour les destinations et sous destinations autorisées avec ou sans condition

Les toitures des volumes principaux doivent être réalisées :

- Soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 40° et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
- Soit en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile si l'environnement du projet est déjà couvert en tuiles, ou dans le cas d'une reconstruction ou rénovation de bâtiments initialement couverts en tuiles. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

Les couvertures sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes ou couleurs vives sont interdits. Sont également admises les toitures plates, de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront autorisés.

C. Clôtures

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à **déclaration préalable**, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures, **en front de rue**, doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- Une grille, un grillage, des lisses de 1,80 m maximum de hauteur.

Les clôtures, **en limites séparatives**, doivent être constituées par :

- Une clôture minérale opaque n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur ;
- Une clôture non végétale transparente avec une hauteur limitée à 1,80 mètre ;
- La clôture végétale et le doublage de clôture non-végétale ne devront pas excéder 1,80 mètre.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

L'emploi de clôtures en béton moulé est autorisé sur une hauteur de 50 cm.

Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les clôtures végétales sont également autorisées, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

La préservation des clôtures végétales (haies vives) est fortement recommandée.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements sont couverts ou non.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement perméable aux eaux de pluie est encouragé.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	2 places par logement pour les nouvelles constructions. 1 place pour les constructions existantes (qui possède déjà une place). En cas de division d'un logement existant, une place est imposée pour la création du logement. (1 logement = 1 place) <u>Exception :</u> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain (privé ou public) situé à moins de 300 m du premier.
Artisanat et commerce de détail	Pas de place requise pour la création d'un bâtiment.
- Restauration - Hôtels - Hébergement - Bureau - Activités de service avec accueil d'une clientèle - Cinéma - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Modalités d'application

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

B. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Néanmoins, la réglementation sanitaire n'impose pas le branchement des habitations au réseau public d'alimentation.

B. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Eaux résiduaires industrielles

Elles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet aux réseaux d'assainissement collectif.

C. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements ou constructions groupées) :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),

- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

3.3 Déchets et boîtes aux lettres

Un local déchets et un emplacement boîtes aux lettres pourront être exigés pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

3.4 Portails

Il pourra être exigé que le portail soit implanté en recul de la clôture afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture, pour des raisons de sécurité.

LA ZONE UI

ZONE UI

Le secteur **UI** est destiné à recevoir des activités collectives et de loisirs.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *UI.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UI		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes :

- Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives et visuelles.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

2.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour toutes constructions autorisées

Routes/Sections	Recul
RD 36	25 m de l'axe de la voie
Autres voies	10 m de l'alignement

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait initial.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées en observant un retrait de 6 m minimum.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Sans objet.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

La mise en œuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise et encouragée sous réserve d'une bonne d'intégration dans le milieu environnant.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

Sans objet.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement perméables aux eaux de pluie sont encouragées.

C. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Modalités d'application

Sont comptabilisées :

- Les places bâties (exemple : garage)
- Les places non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

B. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Néanmoins, la réglementation sanitaire n'impose pas le branchement des habitations au réseau public d'alimentation.

B. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

C. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

LA ZONE Ue

ZONE Ue

Le secteur **Ue** est destiné à recevoir des activités économiques dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ue.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ue		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les conditions sont les suivantes :

- Les constructions appartenant à la catégorie « **commerce de gros** », « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » et « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

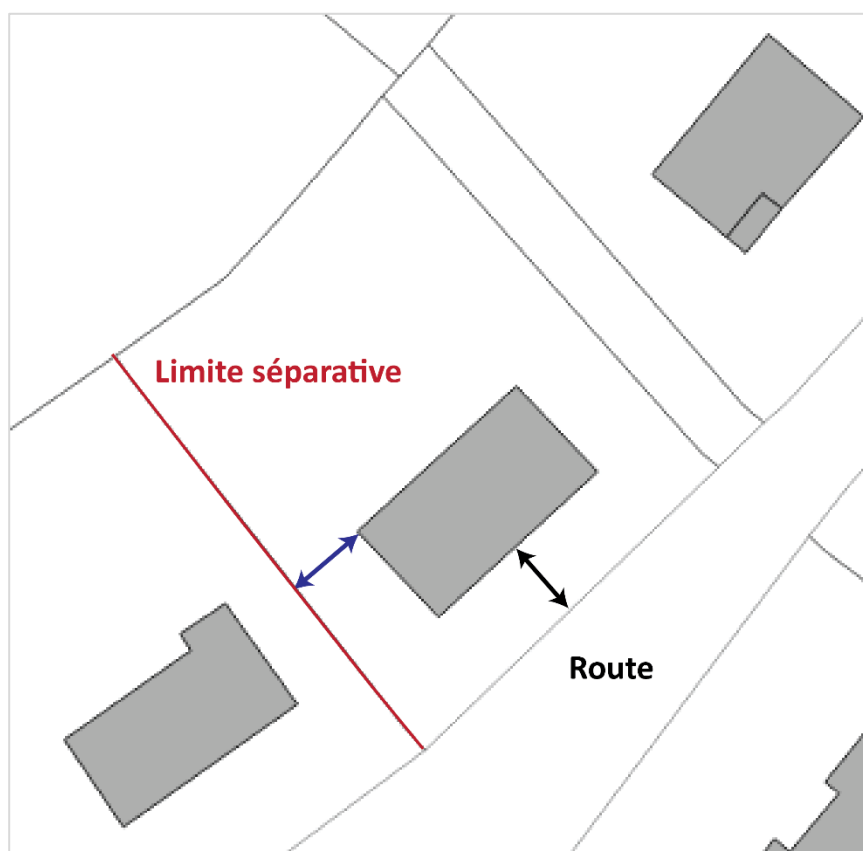
Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

2.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions



A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ↔

La route départementale RD771 est considérée comme une route classée à grande circulation. En l'application de l'article L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Article L.111-6 : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »
- Article L.111-7 : « *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*
 - 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures

routières ;

- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

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

- Article L.111-8 : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*
- Article L.111-10 : « *Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »*

Pour toutes constructions autorisées

Routes/Sections	Recul	Conditions d'accès
RD 771	75 mètres de l'axe de la voie	Toute création d'accès est interdite
Autres voies	3 m de l'alignement	Les créations d'accès sont autorisés sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en observant un retrait de 3 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Aucune règle d'implantation des constructions n'est définie pour les annexes aux constructions principales.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- Aux réseaux d'intérêt public,

Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait initial.

Les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route peuvent s'implanter à 15 m par rapport à l'axe des voies des routes de desserte locale et à 20 m par rapport à l'axe de la RD771.

B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ↔

Pour toutes constructions autorisées :

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- En limite séparative (sauf en cas de limite séparative avec une parcelle à vocation d'habitat),
- En observant un retrait de 6 m minimum.

Aucune règle d'implantation des constructions n'est définie pour les annexes aux constructions principales.

C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

D. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

E. Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments est limitée à 15 mètres, mesurée à l'égout du toit.



2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

La mise en œuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise et encouragée sous réserve d'une bonne d'intégration dans le milieu environnant.

Les bâtiments d'activités économiques seront de teinte neutre s'intégrant bien dans l'environnement à l'exception des menuiseries, logos, symboles qui pourront être de couleur vive. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à **déclaration préalable**, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m maximum sauf pour des raisons de sécurité ou en cas de nécessité.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les murs en parpaings et les plaques de béton sont interdits.

Le mur bahut devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure.

Les clôtures végétales sont également autorisées.

La préservation des clôtures végétales (haies vives) est fortement recommandée.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement perméables aux eaux de pluie sont encouragées.

C. Stationnement

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie • Entrepôt • Bureau • Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

B. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Néanmoins, la réglementation sanitaire n'impose pas le branchement des habitations au réseau public d'alimentation.

B. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Eaux résiduaires industrielles

Elles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet.

C. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements ou constructions groupées) :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

La zone AU se décompose en une zone unique :

- La zone **1AU**, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durables,
- La zone **2AU** fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (modification ou révision du PLU), les règles applicables à ce secteur seront définies lors de la procédure d'évolution du PLU.

Caractère des zones 1au

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1AU.5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les cœurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs portés au plan sont globalement proches de celles des zones urbaines de même vocation, à savoir les règles de la zone Uh pour la zone 1AUh, les règles de la zone Ue pour la zone 1AUe.

LA ZONE 1AUh

ZONE 1AUh

La zone **1AUh** est une zone à urbaniser destinée à un habitat résidentiel, éventuellement accompagné de services et d'activités urbaines.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article 1AUh.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUh		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant la sous-destination « **Lieux de culte** », les constructions sont autorisées uniquement dans les bâtiments existants pour ceux qui ont déjà cette affectation.
- Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » et « **industrie** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives et visuelles.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

2.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

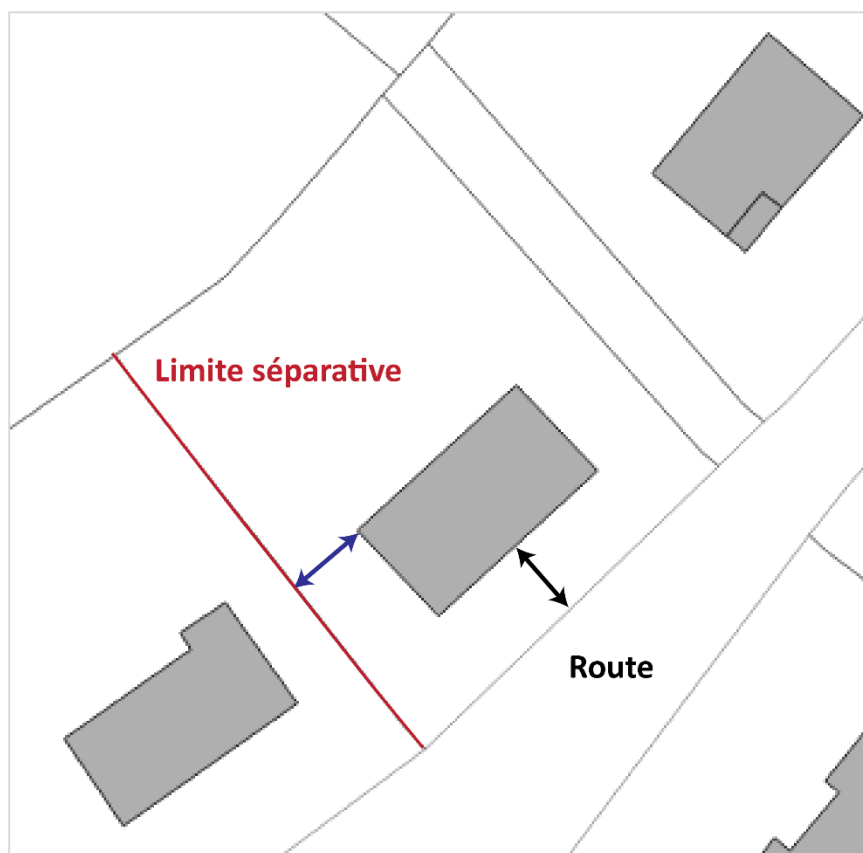
Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe ci-après sont admises lorsque le projet concerne une opération d'ensemble et sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.



B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ↔

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ↔

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- En observant un retrait de 3 m minimum.

En cas d'extension de constructions existantes dont le recul est compris entre 0 et 3 m, l'extension est autorisée sous condition de ne pas réduire le recul initial.

Les annexes aux constructions principales doivent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- En observant un retrait de 1 m minimum.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

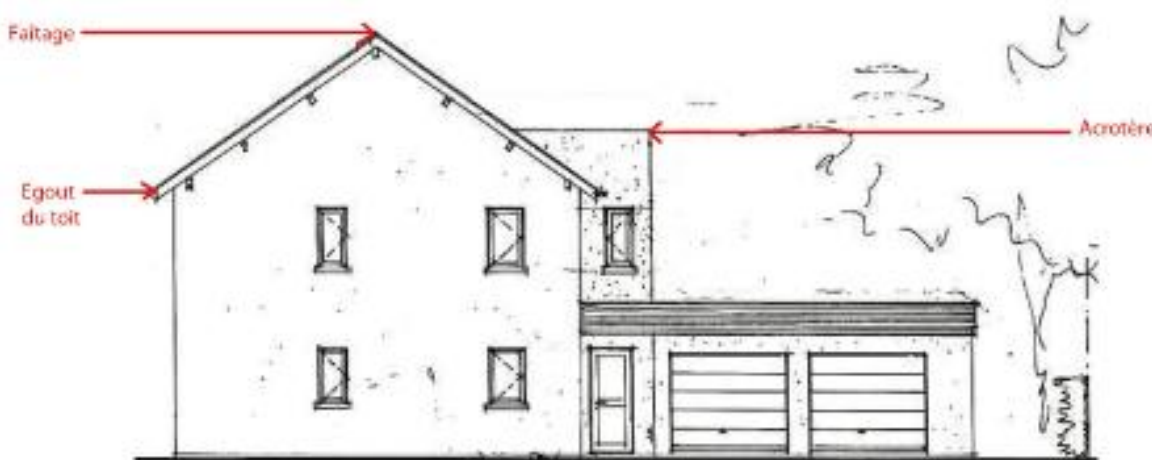
Sans objet.

E. Emprise au sol des constructions

Les parcelles construites devront au minimum contenir 10% d'espace libre de pleine terre.

F. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 3 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 2 étages + comble aménageable. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales **ne doit pas dépasser 9 mètres**, mesurée à l'égout du toit.



En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder **3,5 m**, mesurée à l'égout du toit.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances doivent être réalisées dans un souci d'intégration avec les lieux environnants.

La mise en œuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise et encouragée sous réserve d'une bonne d'intégration dans le milieu environnant.

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe ci-après sont admises lorsque le projet concerne une opération d'ensemble et sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

B. Toitures

Pour les destinations et sous destinations autorisées avec ou sans condition

Les toitures des volumes principaux doivent être réalisées :

- Soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 40° et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
- Soit en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile si l'environnement du projet est déjà couvert en tuiles, ou dans le cas d'une reconstruction ou rénovation de bâtiments initialement couverts en tuiles. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

Les couvertures sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes ou couleurs vives sont interdits. Sont également admises les toitures plates, de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

C. Clôtures

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à **déclaration préalable**, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures, **en front de rue**, doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- Une grille, un grillage, des lisses de 1,80 m maximum de hauteur.

Les clôtures, **en limites séparatives**, doivent être constituées par :

- Une clôture minérale opaque n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur ;
- Une clôture non végétale transparente avec une hauteur limitée à 1,80 mètre ;
- La clôture végétale et le doublage de clôture non-végétale ne devront pas excéder 1,80 mètre.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

L'emploi de clôtures en béton moulé est autorisé sur une hauteur de 50 cm.

Le mur bahut devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les clôtures végétales sont également autorisées, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

La préservation des clôtures végétales (haies vives) est fortement recommandée.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Les aires de stationnement doivent être perméables aux eaux de pluie.

C. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements sont couverts ou non.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement perméable aux eaux de pluie est encouragé.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	2 places par logement pour les nouvelles constructions. 1 place pour les constructions existantes (qui possède déjà une place). En cas de division d'un logement existant, une place est imposée pour la création du logement. (1 logement = 1 place) <u>Exception :</u> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain (privé ou public) situé à moins de 300 m du premier.
Artisanat et commerce de détail	Pas de place requise pour la création d'un bâtiment.
- Restauration - Hôtels - Hébergement - Bureau - Activités de service avec accueil d'une clientèle - Cinéma - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Modalités d'application

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3.

3.Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

B. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Néanmoins, la réglementation sanitaire n'impose pas le branchement des habitations au réseau public d'alimentation.

B. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

C. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements ou constructions groupées) :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

3.3 Déchets et boîtes aux lettres

Un local déchets et un emplacement boîtes aux lettres pourront être exigés pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

3.4 Portails

Il pourra être exigé que le portail soit implanté en recul de la clôture afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture, pour des raisons de sécurité.

LA ZONE 1AU_e

ZONE 1AUe

Le secteur **1AUe** est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques. (Commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales). Ce secteur est destiné à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article 1AUe.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUe		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les conditions sont les suivantes :

- Les constructions appartenant à la catégorie « **commerce de gros** », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » et « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

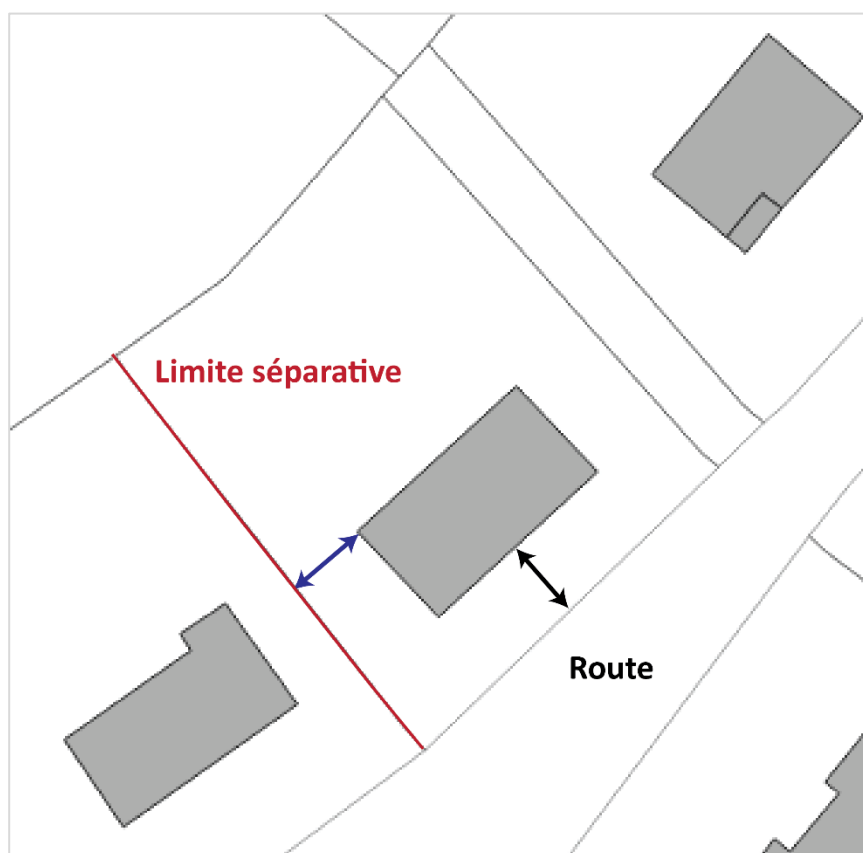
2.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone à urbaniser où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain (en apposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

2.1 Volumétrie et implantation des constructions



A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ↔

Pour toutes constructions autorisées

Routes/Sections	Recul	Conditions d'accès
RD 771	35 m de l'axe de la voie pour les bâtiments économiques	Toute création d'accès est interdite
Autres voies	3 m de l'alignement	Les créations d'accès sont autorisés sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en observant un retrait de 3 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Aucune règle d'implantation des constructions n'est définie pour les annexes aux constructions principales.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,

- Aux réseaux d'intérêt public,

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.

Les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route peuvent s'implanter à 15 m par rapport à l'axe des voies des routes de desserte locale et à 20 m par rapport à l'axe de la RD771.

B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ↔

Pour toutes constructions autorisées :

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- En limite séparative (sauf pour une limite séparative avec une parcelle à vocation d'habitat),
- En observant un retrait de 6 m minimum.

Aucune règle d'implantation des constructions n'est définie pour les annexes aux constructions principales.

C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

D. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

E. Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments est limitée à 15 mètres, mesurée à l'égout du toit.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par:

- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

La mise en œuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise et encouragée sous réserve d'une bonne d'intégration dans le milieu environnant.

Les bâtiments d'activités économiques seront de teinte neutre s'intégrant bien dans l'environnement à l'exception des menuiseries, logos, symboles qui pourront être de couleur vive.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à **déclaration préalable**, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

La hauteur des clôtures ne peut excéder **2 m maximum** sauf pour des raisons de sécurité ou en cas de nécessité.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les murs en parpaings et les plaques de béton sont interdits.

Le mur bahut devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

Les clôtures végétales sont également autorisées.

La préservation des clôtures végétales (haies vives) est fortement recommandée.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement perméables aux eaux de pluie sont encouragées.

C. Stationnement

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services avec l’accueil d’une clientèle • Hôtels • Equipements d’intérêt collectif et services publics • Industrie • Entrepôt • Bureau • Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

B. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Néanmoins, la réglementation sanitaire n'impose pas le branchement des habitations au réseau public d'alimentation.

B. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Eaux résiduaires industrielles

Elles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet.

C. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements ou constructions groupées) :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

LA ZONE 1AUI

ZONE 1AUI

Le secteur **1AUI** est un secteur destiné, dans le futur, à recevoir des activités collectives et de loisirs.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article 1AUI.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUI		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes :

- Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives et visuelles.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

2.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées en observant un retrait de 3 m minimum.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Sans objet.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

La mise en œuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise et encouragée sous réserve d'une bonne d'intégration dans le milieu environnant.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

Sans objet.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement perméables aux eaux de pluie sont encouragées.

C. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

B. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

C. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Néanmoins, la réglementation sanitaire n'impose pas le branchement des habitations au réseau public d'alimentation.

D. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

E. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

LA ZONE 2AUh

ZONE 2AUh

La zone **2AUh** est une zone destinée à l'extension future de la commune à long terme. Sa vocation sera d'accueillir, aussi bien des habitations que des commerces, des services ou des équipements. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation uniquement par le biais d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. *Seules les destinations des constructions sont réglementées, les articles suivants seront définis lors de la procédure d'évolution du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation.*

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article 2AU.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 2AUh		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions appartenant à la catégorie « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) :

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Elles regroupent les secteurs de la commune devant être protégés en raison du potentiel biologique ou agronomique de bâtiments équipés, ou économique de terres agricoles. On y trouve donc des parcelles cultivées et des installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **A**, zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
- Le secteur **Ae**, accueillant des activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole.

LA ZONE A

ZONE AGRICOLE A

La zone **A** est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article A.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes (Nb Les conditions sont cumulatives) :

- Les constructions appartenant aux catégories « **Autres hébergements touristiques** » et « **bureau** », sont autorisées à condition de :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
 - d'être implantée au sein d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination,
 - Les extensions sont limitées.
- Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », sont autorisées à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
 - de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.
 - Les extensions sont limitées.
- Les constructions appartenant à la catégorie « **logement** » est autorisée à condition :
 - D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage n°1,
 - **De réhabiliter/rénover un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,**
 - D'être nécessaire à l'activité agricole – voir la partie « *Les constructions nouvelles à vocation de « **logement** »* ».

Les constructions nouvelles à vocation de « **logement** » en zone A

Les **nouvelles constructions à usage de logement** et leurs annexes peuvent être autorisées si elles sont :

- Directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Implantées à 50 mètres maximum des bâtiments principaux d'exploitation,
- En continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau,
- Destinées au logement de l'exploitant,

Plusieurs habitations peuvent être admises par siège d'exploitation sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole.

En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.

Extension à la construction principale

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Annexe à la construction principale

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 25 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De ne pas excéder une hauteur de 3,5 m à l'égout du toit.
- De respecter une surface d'emprise au sol maximum de 40 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol).

Exemples : il est possible de créer :

- Une seule nouvelle annexe d'une surface de 40 m².
- Ou plusieurs annexes, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m².

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Les cours d'eau et leurs abords

L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20 m²) ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

Changements de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés sur le plan n°1 (3B_Reglement_graphique). Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3). Les bâtiments concernés par un changement de destination seront examinés en CDPENAF. Par conséquent, les questions sanitaires seront examinées par cette instance.

Les changements de destination doivent être implantés à plus de 100 mètres minimum des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire, et n'apporteront pas de gêne aux activités agricoles environnantes.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés sous réserve d'un accès satisfaisant depuis la RD (si le bâtiment est desservi par une RD) et sous réserve qu'il soit précisé au pétitionnaire que, du fait de sa situation, dans l'emprise d'une marge de recul, aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes relatives au bruit des futurs riverains.

Occupations du sol particulières

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les constructions s'inscrivant dans un contexte de diversification de l'activité agricole sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

La rénovation/réhabilitation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Sont autorisés en zone agricole A, les abris pour animaux de moins de 20m².

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour l'activité agricole. Toutefois, les excavations et exhaussements en bordure de route départementale doivent respecter les dispositions des articles 34 et 35 du règlement de voirie départementale.

Les affouillements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

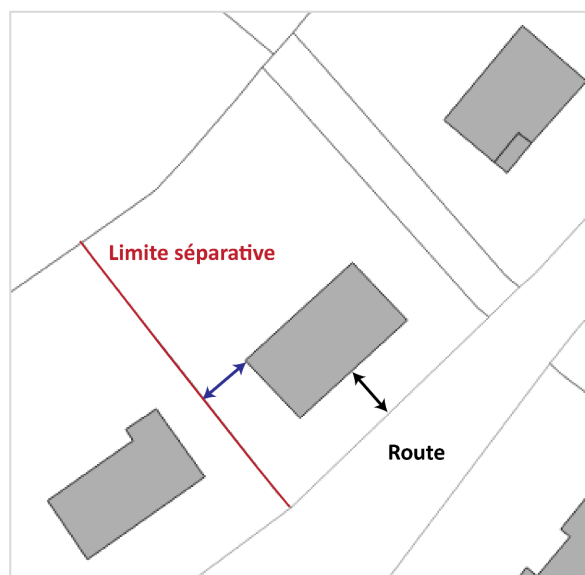
Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.



Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB ».

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La route départementale RD771 est considérée comme une route classée à grande circulation. En l'application de l'article L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Article L.111-6 : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »
- Article L.111-7 : « *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*
 - 1° *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
 - 2° *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
 - 3° *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
 - 4° *Aux réseaux d'intérêt public ;*
 - 5° *Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.**Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.* »
- Article L.111-8 : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »
- Article L.111-10 : « *Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.* »

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

Voies	Toutes constructions	Conditions d'accès
RD 771	75 m de l'axe	Toute création d'accès est interdite
Autres RD	25 m de l'axe	Les créations d'accès sont autorisés sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.
Autres voies	5 m de l'alignement	Les créations d'accès sont autorisés sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Concernant la dérogation relative aux constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant ne respectant pas la règle.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...*) – appartenant à la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Eoliennes et photovoltaïque en bordure de voirie départementale

Conformément aux articles 35 et 36 du règlement départemental de voirie, les éoliennes ainsi que les installations photovoltaïques et agrivoltaïques sont soumis à certaines dispositions en matière d'implantation par rapport à la voirie.

Eoliennes

Dans le cas d'une installation soumise à étude de danger, le porteur de projet transmet au Département le contenu de l'étude afin de vérifier que la distance par rapport aux voies publiques exclut tout risque vis-à-vis des usagers. À défaut, la distance d'implantation des éoliennes entre la limite du domaine public et le mât (en limite extérieure la plus proche du domaine public) doit être au minimum égale à la hauteur totale de l'équipement (mât + pâle).

Installations photovoltaïques et agrivoltaïques

Les installations photovoltaïques et agrivoltaïques sont possibles dans l'emprise des marges de recul prévues par la catégorisation du réseau routier départemental en vigueur, sous réserve des règles de recul applicables le long des routes à grande circulation (article 111-7 du code de l'urbanisme).

Toutefois, ces installations doivent respecter les préconisations suivantes :

- Les installations ne doivent pas présenter un risque d'éblouissement des conducteurs ;
- Leur implantation ne doit pas risquer de produire une augmentation des nuisances de bruit sur les habitations riveraines ;
- Une attention particulière est portée à la bonne intégration paysagère des dispositifs dans leur environnement.

La vérification de l'ensemble des 3 points cités ci-dessus par le biais d'une étude est de la responsabilité du porteur de projet qui en jugera de l'opportunité et sera responsable des conséquences éventuelles de son installation sur les riverains. Le Département ne finance en aucun cas des aménagements visant à résorber les nuisances éventuelles générées par les installations photovoltaïques sur les riverains.

Les installations doivent être facilement démontables et ne pas compromettre l'aménagement ultérieur des routes départementales sur place.

Pour des raisons de sécurité, la distance d'implantation des installations par rapport au bord de chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres, conformément à l'article 34 du règlement de la voirie départementale.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ↔

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction et son point le plus haut (hauteur/2) **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.

Les annexes doivent respecter un recul d'un mètre minimum.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Si le projet de construction principale ou d'annexe est accolé à une construction existante sur la même unité foncière, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente, elle pourra alors respecter le même retrait.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 25 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade).

E. Emprise au sol

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Les nouvelles annexes à la construction principale doivent respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol).

F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions de « **logement** » ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée à l'égout du toit.



La hauteur maximale des constructions dédiées à « **l'exploitation agricole** » et « **l'exploitation forestière** » est limitée à 15 m au faitage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,

- leur tenue générale

Les annexes et dépendances doivent être réalisées dans un souci d'intégration avec les lieux environnants.

La mise en œuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise et encouragée sous réserve d'une bonne d'intégration dans le milieu environnant.

Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

B. Toitures

Pour la destination « Logement »

Les toitures des volumes principaux doivent être réalisées :

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 40° et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
- soit en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile si l'environnement du projet est déjà couvert en tuiles, ou dans le cas d'une reconstruction ou rénovation de bâtiments initialement couverts en tuiles. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

C. Clôtures

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration préalable, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

En front de rue :

- La hauteur ne doit pas excéder à 1,80 m de hauteur (mesuré au trottoir),
- Elles peuvent être constituées par un mur de 1,80 m maximum non surmonté de grilles ou de grillage, ou constituées seulement par un grillage ou par des lisses,
- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- Elles peuvent être végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm), d'une hauteur maximum de 1,80m.

En limites séparatives (des parcelles bâties) :

- La hauteur ne doit pas excéder 1,80m.
- Les clôtures végétales sont fortement recommandées et ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur.

Les murs en parpaings et les plaques de béton sont interdits.

Le mur (bahut ou non) devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

L'emploi de clôtures en béton moulé est autorisé sur une hauteur de 50 cm.

Les clôtures végétales sont également autorisées, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

La préservation des clôtures végétales (haies vives) est fortement recommandée.

Une vigilance est à apporter à la visibilité routière. Les haies ne doivent en aucun cas déranger cette visibilité.

Les clôtures utilisées pour l'encadrement des activités d'élevage ne sont pas réglementées.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

B. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

(accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée doit être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique.

B. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Néanmoins, la réglementation sanitaire n'impose pas le branchement des habitations au réseau public d'alimentation.

B. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

C. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements ou constructions groupées) :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

3.3 Déchets et boîtes aux lettres

Un local déchets et un emplacement boîtes aux lettres pourront être exigés pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

3.4 Portails

Il pourra être exigé que le portail soit implanté en recul de la clôture afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture, pour des raisons de sécurité.

LA ZONE Ae

ZONE AGRICOLE Ae

La zone **Ae** accueille les activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole. Le développement des activités économiques existantes à la date d'approbation de la révision du PLU est autorisé, il peut prendre la forme de nouvelles constructions au proportion modérée ou d'extension mesurée des constructions existantes.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article Ae.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ae		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes (Nb : Les conditions sont cumulatives) :

- Les constructions appartenant aux catégories « **artisanat et commerce de détail** », « **Restauration** », et « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » sont autorisées à condition de :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
 - de proposer une offre de stationnement privé adaptée aux besoins (taux et rythme de fréquentation, des besoins des usagers, de la clientèle et des salariés),
 - d'être implantée au sein d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination,
 - Les extensions sont limitées.
- Les constructions appartenant aux catégories « **industrie** », « **bureau** » et « **entrepôt** » sont autorisées à condition de :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
 - d'être implantée au sein d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination,
 - Les extensions sont limitées.
- Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », sont autorisées à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
 - de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.
 - Les extensions sont limitées.
- Les constructions appartenant à la catégorie « **logement** » est autorisée à condition :
 - D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage n°1,
 - **De réhabiliter/rénover un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,**
 - D'être nécessaire à l'activité agricole – voir la partie « *Les constructions nouvelles à vocation de « **logement** »* ».

Extension à la construction principale pour l'activité économique

Les extensions des constructions existantes à vocation économique (« **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **commerce de gros** », « **entrepôt** », « **industrie** », « **bureau** ») sont autorisées, à condition de ne pas dépasser **75 m² d'emprise au sol**. De nouvelles constructions peuvent être édifiées, à condition de ne pas dépasser 75 m² d'emprise au sol sur l'unité parcellaire.

Les constructions nouvelles à vocation de « **logement** »

Les **nouvelles constructions à usage de logement** et leurs annexes peuvent être autorisées si elles sont :

- Directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Implantées à 50 mètres maximum des bâtiments principaux d'exploitation,
- En continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau,
- Destinées au logement de l'exploitant,

Plusieurs habitations peuvent être admises par siège d'exploitation sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole.

Extension à la construction principale

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Annexe à la construction principale

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 25 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De ne pas excéder une hauteur de 3,5 m à l'égout du toit.
- De respecter une surface d'emprise au sol maximum de 40 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol).

Exemples : il est possible de créer :

- Une seule nouvelle annexe d'une surface de 40 m².
- Ou plusieurs annexes, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m².

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Les cours d'eau et leurs abords

L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20 m²) ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

Changements de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés sur le plan n°1 (3B_Reglement_graphique). Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3). Les bâtiments concernés par un changement de destination seront examinés en CDPENAF. Par conséquent, les questions sanitaires seront examinées par cette instance.

Les changements de destination doivent être implantés à plus de 100 mètres minimum des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire, et n'apporteront pas de gêne aux activités agricoles environnantes.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés sous réserve d'un accès satisfaisant depuis la RD (si le bâtiment est desservi par une RD) et sous réserve

qu'il soit précisé au pétitionnaire que, du fait de sa situation, dans l'emprise d'une marge de recul, aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes relatives au bruit des futurs riverains.

Occupations du sol particulières

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les constructions s'inscrivant dans un contexte de diversification de l'activité agricole sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

La rénovation/réhabilitation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisé.

Sont autorisés en zone agricole A, les abris pour animaux de moins de 20m².

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour l'activité agricole. Toutefois, les excavations et exhaussements en bordure de route départementale doivent respecter les dispositions des articles 34 et 35 du règlement de voirie départementale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les affouillements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés.

Les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

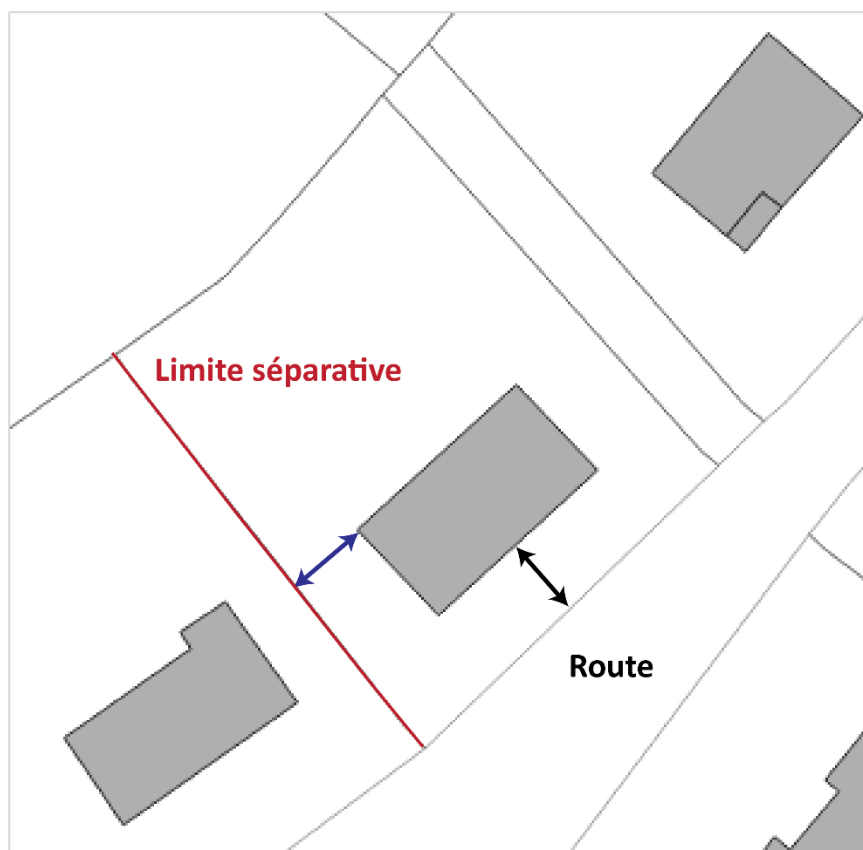
Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ↔



Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

Voies	Toutes constructions
Autres RD	25 m de l'axe
Autres voies	5 m de l'alignement

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,

En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant ne respectant pas la règle.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ↔

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction et son point le plus haut (hauteur/2) **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.

Les annexes doivent respecter un recul d'un mètre minimum.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Si le projet de construction principale ou d'annexe est accolé à une construction existante sur la même unité foncière, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente, elle pourra alors respecter le même retrait.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 25 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade).

E. Emprise au sol

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au sein de l'unité parcellaire.

Les extensions des constructions existantes à vocation économique (« **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **commerce de gros** », « **entrepôt** », « **industrie** », « **bureau** ») sont autorisées, à condition de ne pas dépasser **75 m² d'emprise au sol**. De nouvelles constructions peuvent être édifiées, à condition de ne pas dépasser 75 m² d'emprise au sol sur l'unité parcellaire.

Les nouvelles annexes à la construction principale doivent respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol).

F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions de « **logement** » ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée à l'égout du toit.



La hauteur maximale des constructions dédiées à « **l'exploitation agricole** » et « **l'exploitation forestière** » est limitée à 15 m au faitage.

La hauteur maximale des constructions à vocation économique (« **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **commerce de gros** », « **entrepôt** », « **industrie** », « **bureau** ») est limitée à 12 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances doivent être réalisées dans un souci d'intégration avec les lieux environnants.

La mise en œuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise et encouragée sous réserve d'une bonne d'intégration dans le milieu environnant.

Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus. Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

B. Toitures

Pour la destination « Logement »

Les toitures des volumes principaux doivent être réalisées :

- Soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 40° et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
- Soit en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile si l'environnement du projet est déjà couvert en tuiles, ou dans le cas d'une reconstruction ou rénovation de bâtiments initialement couverts en tuiles. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée doit être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique.

C. Clôtures

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration préalable, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

En front de rue :

- La hauteur ne doit pas excéder à 1,80 m de hauteur (mesuré au trottoir),
- Elles peuvent être constituées par un mur de 1,80 m maximum non surmonté de grilles ou de grillage, ou constituées seulement par un grillage ou par des lisses,
- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- Elles peuvent être végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm), d'une hauteur maximum de 1,80m.

En limites séparatives (des parcelles bâties) :

- La hauteur ne doit pas excéder 1,80m.
- Les clôtures végétales sont fortement recommandées et ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur.

Les murs en parpaings et les plaques de béton sont interdits.

Le mur devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

L'emploi de clôtures en béton moulé est autorisé sur une hauteur de 50 cm.

Les clôtures végétales sont également autorisées, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

La préservation des clôtures végétales (haies vives) est fortement recommandée.

Une vigilance est à apporter à la visibilité routière. Les haies ne doivent en aucun cas déranger cette visibilité.

Les clôtures utilisées pour l'encadrement des activités d'élevage ne sont pas réglementées.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

B. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

B. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Néanmoins, la réglementation sanitaire n'impose pas le branchement des habitations au réseau public d'alimentation.

B. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Eaux résiduaires industrielles

Elles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet.

C. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements ou constructions groupées) :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

3.3 Déchets et boîtes aux lettres

Un local déchets et un emplacement boîtes aux lettres pourront être exigés pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

3.4 Portails

Il pourra être exigé que le portail soit implanté en recul de la clôture afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture, pour des raisons de sécurité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE N (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) :

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **N**, destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- Le secteur **Np**, espace naturel protégé,
- Le secteur **Ns**, correspondant aux zones humides.

LA ZONE N

ZONE NATURELLE N

La zone N n'admet pas de nouvelles constructions et est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article N.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles tout en mettant pas en cause l'environnement naturel initialement présent.

Sont strictement interdits le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

En revanche, les aménagements publics de type défense à incendie sont autorisés.

L'implantation d'un bâtiment (hors annexe à la construction principale de moins de 20 m²) ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des secteurs inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

2.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Sans objet.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Sans objet.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

Sans objet.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

B. Stationnement

Sans objet.

3.Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

B. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Néanmoins, la réglementation sanitaire n'impose pas le branchement des habitations au réseau public d'alimentation.

B. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

C. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

LA ZONE Nf

ZONE NATURELLE FORESTIERE

Les zones naturelles et forestières dédiées aux espaces boisés couverts par un plan de gestion sont dites zones « **Nf** ».

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article Nf.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nf		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles tout en mettant pas en cause l'environnement naturel initialement présent.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Sont strictement interdits le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

En revanche, les aménagements publics de type défense à incendie sont autorisés.

L'implantation d'un bâtiment ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

2.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

Voies	Toutes constructions
RD 771	100 m de l'axe

Autres RD	25 m de l'axe
Autres voies	5 m de l'alignement

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Concernant la dérogation relative aux constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...*) – appartenant à la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions dédiées à « l'exploitation forestière » est limitée à 15 m au faitage.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume et une implantation, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

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

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

B. Stationnement

Sans objet.

3. Equipements, réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En application des articles R111-5 et R151-47 du code de l'urbanisme,

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques

de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que pour les services publics de collecte des déchets.

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

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur les RD 163 et 878. Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

B. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les aménagements hydrauliques doivent tenir compte de la localisation des bassins hydrauliques du SDAEP.

C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

LA ZONE Np

ZONE NATURELLE Np

La zone **Np** correspond aux zones naturelles protégées.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article Np.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Np		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles tout en mettant pas en cause l'environnement naturel initialement présent.

Au vu des sensibilités paysagères des secteurs classés en **Np**, toute construction permanente, temporaire ou modulable est interdite.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Sont strictement interdits le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

En revanche, les aménagements publics de type défense à incendie sont autorisés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Leur hauteur n'est pas réglementée.

L'implantation d'un bâtiment ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

ANNEXES AU REGLEMENT ÉCRIT

ANNEXE 1 : ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE (ERP)

La méthodologie de recensement

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant **qu'éléments remarquables du paysage (ERP)** à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'éléments bâtis remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve. On recense, par ailleurs, des éléments non bâtis, ponctuels ou d'ensemble qui permettent de valoriser le paysage naturel de la commune.

Les éléments remarquables ont été recensés au travers de visites avec les élus de Villepot et éventuellement complétés par une analyse paysagère et patrimoniale réalisée en parallèle.

Seuls quelques éléments identitaires sont doublement protégés.

Ces ERP sont soumis à des prescriptions listées dans les fiches thématiques suivantes. Chaque thématique fait l'objet d'une description synthétique et de Prescriptions particulières.

Afin de faciliter la lecture, les éléments recensés et protégés sont représentés de la manière suivante :

- **la catégorie auquel l'élément appartient, identifiée par une lettre ;**
- **le numéro de l'élément.**

Voici les différentes catégories :

A - Patrimoine religieux

B - Patrimoine bâti traditionnel

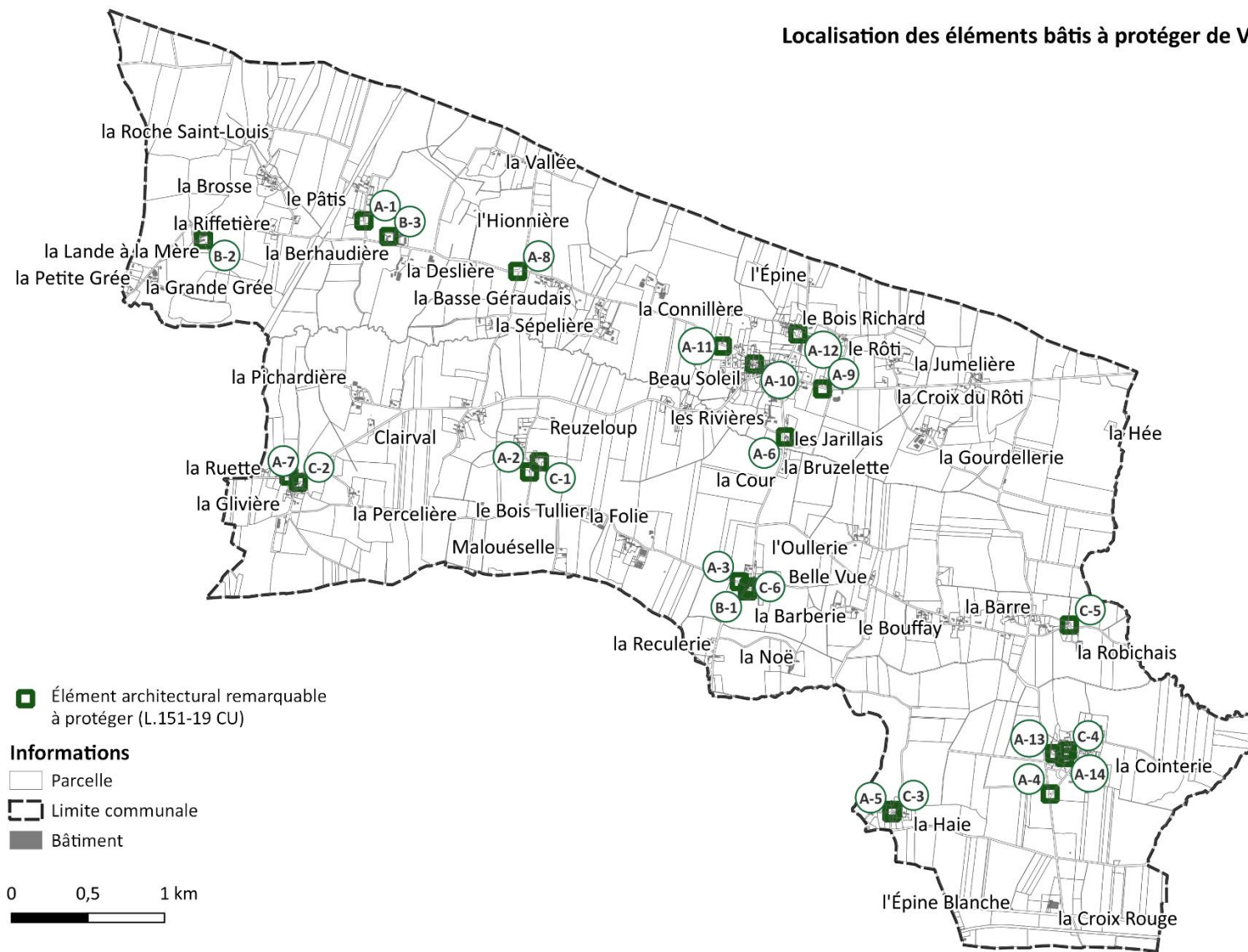
C - Petits patrimoines vernaculaires

Exemple :

A-1 : Croix – Le Pâtis

Code de l'élément	Catégorie de l'élément	Type d'élément	Localisation	Numéro de parcelle
A-1	Patrimoine religieux	Croix	Le Pâtis	ZB 59
A-2	Patrimoine religieux	Calvaire	Le Haut Plessis	ZV 29
A-3	Patrimoine religieux	Calvaire	La Laizerie	ZR 57
A-4	Patrimoine religieux	Calvaire	La Cointerie	ZM 45
A-5	Patrimoine religieux	Calvaire	La Haie	ZO 52
A-6	Patrimoine religieux	Chapelle	Les Jarillais	ZH 56
A-7	Patrimoine religieux	Calvaire	Les Burons	ZV 4
A-8	Patrimoine religieux	Calvaire	La Géraudais	ZC 21
A-9	Patrimoine religieux	Calvaire	Bourg	ZH 32
A-10	Patrimoine religieux	Calvaire	Bourg	AA 115
A-11	Patrimoine religieux	Calvaire	Bourg	AA 156
A-12	Patrimoine religieux	Calvaire	Le Bois Richard	ZE 63
A-13	Patrimoine religieux	Calvaire	La Cointerie	ZM 117
A-14	Patrimoine religieux	Calvaire	La Cointerie	ZM 113
B-1	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Laizerie	ZP 62
B-2	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Lande à la Mère	F 197
B-3	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Berhaudière	ZB 66
C-1	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	Le Haut Plessis	ZR 51
C-2	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	La Glivière	ZV 61
C-3	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	La Haie	ZO 39
C-4	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	La Cointerie	ZM 56
C-5	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	La Genauderie	ZL 96
C-6	Petit patrimoine vernaculaire	Puits	La Laizerie	ZP 39

Localisation des éléments bâtis à protéger de Villepot



Les prescriptions par catégorie d'élément

Le patrimoine religieux

Descriptif

Le patrimoine religieux concerne tous les éléments de culte ayant une valeur historique ou culturelle sur le territoire. On y retrouve notamment une église, une chapelle, des calvaires ou croix, Ce patrimoine ancien est très souvent à l'origine des villages et de leur organisation. Il s'agit d'éléments du paysage du quotidien, souvent marqueur d'une identité locale. Parfois privé, souvent public, le patrimoine religieux apporte de nombreux éléments au patrimoine remarquable de la commune de Villepot.

Prescriptions

Les prescriptions pouvant être liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est interdite,
- Le déplacement des petits éléments (croix, calvaires, statues) est déconseillé,
- Préserver les proportions d'origine des édifices,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- Le percement de nouvelles ouvertures est déconseillé en façade comme en toiture,
- Pour le cas des églises romanes, la préservation des mortiers et enduits anciens est recommandée (pas de piquetages généraux).

Quelques éléments identifiés



Calvaire - Bourg



Croix - Bourg

Patrimoine bâti traditionnel

Descriptif

L'image du patrimoine passe avant tout par l'architecture de son habitat.

Les éléments protégés ici sont en majorité des belles demeures, possédant des façades remarquables. La commune accueille de nombreux édifices d'intérêt patrimonial et historique.

Les caractéristiques des matériaux sont sensiblement les mêmes que pour les manoirs et châteaux : brique, pierre de taille, silex, ardoise, tuile, etc.

Les volumes, quant à eux, diffèrent évidemment.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- En cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes.

Quelques éléments identifiés



Belle demeure – La Laizerie

Le petit patrimoine vernaculaire

Descriptif

Le patrimoine n'est pas lié uniquement aux édifices et grands ensembles du paysage. De nombreux « petits » éléments viennent compléter le caractère patrimonial du territoire de la commune de Villepot.

On retrouve notamment plusieurs porches, stèles, monuments commémoratifs, tombes isolées, puits, fours à pain, etc. Plus ou moins récents, les époques d'implantation sont variées.

Prescriptions

Les prescriptions pouvant être liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La suppression totale est interdite,
- Le déplacement de ces éléments est conseillé s'il permet la valorisation de ce petit patrimoine,
- L'entretien et la restauration, le cas échéant, sont recommandés.

ANNEXE 2 : LES EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 1.

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU.

ARTICLE 2.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41, L. 152-2, R. 151-34, R. 151-38, R. 151-43, R. 151-48 et R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

- La construction y est interdite.
- Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

ARTICLE 3.

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).

Liste des emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Lieu	Motif	Numéro de parcelle	Surface en m²
1	Commune de Villepot	Les Jarillais	Création d'une liaison piétonne	A 118	997 m²
2	Commune de Villepot	Bourg	Création d'une liaison piétonne	AA 8, AA 27, AA 28, ZE 30 et ZE 31	1 022 m²
3	Commune de Villepot	Bourg	Création de voirie	AA 28 et ZE 30	910 m²
4	Commune de Villepot	La Connillère	Création d'une liaison piétonne	ZE 11 et ZE 50	1 572 m²
5	Commune de Villepot	La Connillère	Création d'une liaison piétonne	ZE 14, ZE 19 et ZE 20	2 148 m²
6	Commune de Villepot	Le Bas Plessis	Création d'une liaison piétonne	ZV 43	2 110 m²
7	Commune de Villepot	Le Rôti	Création d'une liaison piétonne	ZH 6 et ZH 7	1 267 m²
8	Commune de Villepot	Le Rôti	Elargissement d'une voirie existante	ZH 4	1 326 m²
9	Commune de Villepot	Les Purais	Création d'une liaison piétonne	ZH 27, ZH 26 et ZH 45	1 720 m²
10	Commune de Villepot	Les Jarillais	Création d'une liaison piétonne	ZH 30 et ZH 31	2 365 m²

ANNEXE 3 : LES DISPOSITIONS RELATIVES AU CHANGEMENT DE DESTINATION



Recommandations pour les changements de destination

VOLUME :

- Limiter les démolitions et garder la lisibilité de la construction existante,
- Adapter le projet au bâtiment et non l'inverse,
- Conserver les dispositions d'origine des façades.

ORNEMENTS ARCHITECTURAUX :

- Préserver les ornements architecturaux (exemple : encadrement de baie en pierre ou brique en arc cintré, chaînage d'angle, encadrement des ouvertures en pierre, tourelle, etc.).
- Maintenir ces éléments visibles et lisibles dans tout projet de réhabilitation ou d'extension.

OUVERTURES :

- Respecter la proportion initiale des percements et des ouvertures,
- Préserver le rythme des ouvertures,
- Conserver les grands percements d'origine,
- Afin d'éclairer les bâtiments, percer éventuellement une grande ouverture notamment sur la façade arrière ou sur le pignon, qui ne présente pas de caractéristique architecturale particulière.

MATERIAUX :

- Restaurer en gardant les matériaux d'origine et utiliser un nombre de matériaux limité,
- Traiter de manière uniforme l'ensemble des bâtiments afin d'éviter des façades trop hétérogènes,
- Privilégier des matériaux « nobles » comme le bois, la pierre, la brique, la tuile, l'ardoise, le zinc,
- Utiliser si possible des matériaux de récupération dudit bâtiment pour les reprises de maçonnerie notamment.

ACCES ET STATIONNEMENT :

- Lors d'un changement de destination, les conditions d'accessibilité et de stationnement devront être étudiées de manière à préserver la volumétrie, les matériaux et les éléments architecturaux caractéristiques du bâtiment,
- Les aménagements nécessaires à l'accessibilité (rampes, escaliers, ascenseurs, etc.) ou au stationnement devront être intégrés de façon harmonieuse et ne pas compromettre la lecture

architecturale et patrimoniale de l'ensemble,

- Toute adaptation devra privilégier des solutions réversibles et discrètes, respectant la qualité paysagère et urbaine du site,
- Dans le cas où les contraintes d'accessibilité ou de stationnement seraient incompatibles avec la conservation du bâti existant, une étude spécifique devra justifier les adaptations envisagées.



Le corps de ferme avant travaux



Le corps de ferme après travaux. © L'atelier Belenfant-Daubas, architectes

Le Gâvre

Source : Fiche projet « Transformation des bâtiments agricoles » de Rénover sa maison en Loire-Atlantique »

ANNEXE 4 : LISTE DES PLANTES INVASIVES ET REGLEMENTEES EN PAYS DE LA LOIRE

Détail de la liste présentée par catégorie (cf Annexe 1 pour les argumentaires, les sources, la répartition par département, la réglementation en vigueur et l'origine horticole des populations introduites). Les espèces réglementées sont surlignées en jaune

Espèces invasives avérées :

Espèces invasives avérées installées (IAi) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IAI/3i) :

<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Baccharis à feuilles d'arroche / Sénéçon en arbre
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Gynérium / Herbe de la pampa
<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs / Ludwigie d'Uruguay
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IAIi) :

<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-filicule / Azolle fausse-fougère
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense / Elodée dense
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites / Elodée de Nuttall
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis
<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspale du Mexique
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtková, 1983	Renouée de Bohême (r. du Japon x r. de Sakhaline)
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Acacia / Robinier faux-acacia
<i>Sporobolus anglicus</i> (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine d'Angleterre
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

<i>Pastinaca sativa</i> subsp. <i>urens</i> (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	Panaïs brûlant
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Herbe du diable / Pomme épineuse / Stramoine

Espèces invasives avérées émergentes (IAe) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Faux-indigo
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> DC.	Thé du Sénégal
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle à feuilles de Renoncule / Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'armoise
---	--------------------------------

Espèces invasives potentielles :

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (IP2) :

<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise de Chine / Armoise des frères Verlot
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Lilas de Chine / Buddleia de David / Arbre aux papillons
<i>Cenchrus clandestinus</i> (Hochst. ex Chiov.) Morrone, 2010	Kikuyu
<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Vergerette du Canada / Erigéron du Canada
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra
<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier sauce / Laurier d'Apollon
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté / Millet bâtard
<i>Paulownia tomentosa</i> (Thunb.) Steud., 1841	Paulownia impérial
<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant / Héliotrope d'hiver
<i>Salpichroa organifolia</i> (Lam.) Baill., 1888	Muguet des pampas
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du cap / Séneçon sud-africain
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen, 1987	Sétaire à petites fleurs
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole d'Inde / Sporobole tenace

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase
--	------------------

Plante accidentelle, ayant tendance à envahir les milieux naturels et connue pour être envahissante ailleurs dans le monde dans les milieux naturels (IP4) :

<i>Pistia stratiotes</i> L., 1753	Laitue d'eau
<i>Salvinia molesta</i> D.S.Mitch., 1972	Salvinie géante

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable à feuilles de frêne / Erable negondo
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore / Erable faux-platane
<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident feuillé / Bident à fruits noirs
<i>Bidens radia</i> Thuill., 1799	Bident radié
<i>Bidens vulgata</i> Greene, 1899	Bident vulgaire
<i>Brassica napus</i> L., 1753	Colza
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Eventail de Caroline, Cabombe de Caroline
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Hybride entre le Carpobrote à feuilles en sabre et le Carpobrote doux
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926	Carpobrote doux
<i>Centipeda cunninghamii</i> (DC.) A.Braun & Asch., 1867	Centipède de Cunningham
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd., 1798	Montie perfoliée / Claytonie perfoliée
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule à feuilles de sénébière
<i>Crocosmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de buenos aires
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees, 1841	Eragrostide pectinée
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Galéga officinal / Sainfoin d'Espagne
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Patate de Virginie / Topinambour
<i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753	Bourdaie marine / Argousier
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap

<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine géante / Balsamine glanduleuse / Balsamine de l'Himalaya / Grande balsamine
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Elodée crépue
<i>Leymus arenarius</i> (L.) Hochst., 1848	Gourbet / Elyme des sables
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie fausse-gratiole
<i>Panicum barbipulvinatum</i> Nash, 1900	Panic occidental
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique / Phytolaque d'Amérique
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc
<i>Potentilla indica</i> (Andrews) Th.Wolf, 1904	Fraisier de Duchesne / Fraisier des indes
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme / Laurier cerise
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784 [nom. et typ. cons.]	Cerisier tardif / Cerisier noir / Cerisier d'automne
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Lam.) Spach, 1834	Noyer du Caucase / Pterocarier à feuilles de frêne / Ptérocaryer du Caucase
<i>Saururus cernuus</i> L., 1753	Lézardelle penchée
<i>Spiraea x billiardii</i> Hérincq, 1857	Spirée blanche x s. de Douglas
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze, 1891	Faux kikuyu, Chientent de bœuf
<i>Symphyotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailléux
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale
<i>Xanthium orientale</i> subsp. <i>italicum</i> (Moretti) Greuter, 2003	Lampourde d'Italie
<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca superbe

Espèces à surveiller

Plante exogène causant des problèmes graves à la santé humaine, n'ayant pas de tendance au développement d'un caractère envahissant, mais connue pour être envahissante ailleurs dans le monde dans les milieux naturels ou fortement influencés par l'Homme (AS1).

<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambrosie vivace
<i>Ambrosia trifida</i> L., 1753	Ambrosie trifide
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent., 1799	Mûrier à papier / Broussonétia à papier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant en milieu naturel n'est pas connu ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (AS2) :

<i>Amaranthus powellii</i> subsp. <i>powellii</i> S.Watson, 1875	Amarante hybride
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon
<i>Ceratochloa cathartica</i> (Vahl) Herter, 1940	Brome de Willdenow / Brome purgatif
<i>Cyperus esculentus</i> L., 1753	Souchet comestible
<i>Delosperma cooperi</i> (Hook.f.) L.Bolus, 1927	Délosperme de Cooper, Pourpier de Cooper
<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl, 1831	Épilobe d'automne
<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette / Vergerette à fleurs nombreuses
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836	Vergerette mucronée / Pâquerette des murailles
<i>Eschscholzia californica</i> Cham., 1820	Pavot de Californie
<i>Euphorbia maculata</i> L., 1753	Euphorbe maculée / Euphorbe tachée
<i>Euphorbia prostrata</i> Aiton, 1789	Euphorbe prostrée
<i>Lepidium draba</i> L., 1753	Cardaire drave / Passerage drave
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre de Lamarck / Onagre à sépales rouges / Onagre à grandes fleurs
<i>Oenothera x fallax</i> Renner, 1917	Onagre trompeuse
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth, 1822	Oxalide à feuilles larges / Oxalis à feuilles larges
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx., 1803	Panic des rizières / Panic à fleurs dichotomes / Millet glabre / Millet dichotome
<i>Paronychia argentea</i> Lam., 1779	Paronyque argentée
<i>Polypogon viridis</i> (Gouan) Breistr., 1966	Polypogon vert
<i>Sedum cespitosum</i> (Cav.) DC., 1828	Orpin gazonnant
<i>Soliva sessilis</i> Ruiz & Pav., 1794	Solivelle du Chili, Soliva pterosperme

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

<i>Acanthus mollis</i> L., 1753	Acanthe molle / Acanthe mou / Grande acanthe
<i>Agave americana</i> L., 1753	Agave d'Amérique
<i>Albizia julibrissin</i> Durazz., 1772	Albizia, Arbre à soie
<i>Allium triquetrum</i> L., 1753	Ail à trois angles / Ail triquètre
<i>Amelanchier spicata</i> (Lam.) K.Koch, 1869	Amélanchier en épis
<i>Anchusa officinalis</i> L., 1753	Buglosse officinale
<i>Araujia sericifera</i> Brot., 1818	Araujie à soies, Araujie porte-soie, faux kapok, plante cruelle
<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns, 1942	Arctothèque souci
<i>Artemisia annua</i> L., 1753	Armoise annuelle
<i>Arundo donax</i> L., 1753	Canne de Provence
<i>Atriplex halimus</i> L., 1753	Arroche halime / Arroche marine
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia à feuilles de houx
<i>Bidens connata</i> Muhl. ex Willd., 1803	Bident à feuilles connées / Bident conné
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome inerme / Brome sans arêtes
<i>Canna indica</i> L., 1753	Canna
<i>Cerastium tomentosum</i> L., 1753	Céraiste tomenteux / Céraiste cotonneux
<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster coriaceus</i> Franch., 1890	Cotoneaster lacté
<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotoneaster horizontal/de Hjelmqvist
<i>Cotoneaster salicifolius</i> Franch., 1885	Cotonéaster à feuilles de saule
<i>Cotoneaster symondsii</i> Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartw., 1847	Cyprès de Lambert
<i>Cydonia oblonga</i> Mill., 1768	Cognassier
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet, 1826	Genêt blanc / Genêt à fleurs nombreuses
<i>Digitaria aequiglumis</i> (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales
<i>Dipsacus laciniatus</i> L., 1753	Cardère à feuilles découpées
<i>Dittrichia viscosa</i> (L.) Greuter, 1973	Inule visqueuse
<i>Dysphania ambrosioides</i> (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode fausse-ambrosie / Thé du Mexique

<i>Ehrharta erecta</i> Lam., 1786	Ehrharta dressée
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L., 1753	Oliver de bohème / Arbre d'argent / Arbre de paradis
<i>Elaeagnus umbellata</i> Thunb., 1784	Chalef d'automne
<i>Eragrostis curvula</i> (Schrad.) Nees, 1841	Eragrostide courbée, Herbe d'amour
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link, 1827	Eragrostide du Mexique
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Erigeron annuel, Sténactide annuelle
<i>Euonymus japonicus</i> L.f., 1780	Fusain du Japon
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> Marshall, 1785	Frêne de Pennsylvanie / Frêne rouge
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertn., 1791	Gazanie
<i>Gleditsia triacanthos</i> L., 1753	Févier d'Amérique
<i>Gypsophila paniculata</i> L., 1753	Gypsophile en panicule
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers., 1807	Hélianthe vivace
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs
<i>Ipomoea purpurea</i> (L.) Roth, 1787	Impomée pourpre, Volubilis
<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelsér & Meijden, 2005	Séneçon cinéraire / Cinéraire maritime
<i>Koeleria paniculata</i> Laxm., 1772	Faux savonier
<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis / Renouée de l'Himalaya / Renouée à épis nombreux
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Aubour / Cytise faux-ébénier
<i>Lamium galeobdolon</i> subsp. <i>argentatum</i> (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier jaune à feuilles argentées / Lamier argenté
<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lentille d'eau turionifère
<i>Leycesteria formosa</i> Wall., 1824	Arbre à faisans
<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun / Lyciet de barbarie
<i>Medicago arborea</i> L., 1753	Luzerne arborescente
<i>Oloptum miliaceum</i> (L.) Röser & Hamasha, 2012	Faux millet
<i>Opuntia humifusa</i> (Raf.) Raf., 1830	Oponce couché
<i>Oxalis pes-caprae</i> L., 1753	Oxalide pied de chèvre
<i>Passiflora caerulea</i> L., 1753	Passiflore bleue
<i>Phedimus spurius</i> (M.Bieb.) 't Hart, 1995	Orpin bâtard
<i>Phyla nodiflora</i> var. <i>minor</i> (Gillies & Hook.) N.O'Leary & Múlgura, 2012	Phyla à fleurs nodales, Lippia nodiflore, Verveine nodiflore mineure
<i>Pilosella aurantiaca</i> subsp. <i>aurantiaca</i> (L.) F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862	Piloselle orangée
<i>Pontederia cordata</i> L., 1753	Pontédérie à feuilles cordées
<i>Pontederia crassipes</i> Mart., 1823	Jacinthe d'eau
<i>Populus x canadensis</i> Moench, 1785	Peuplier du Canada / Peuplier hybride euraméricain

<i>Prunus cerasifera</i> Ehrh., 1784	Prunier myrobolan / Myrobolan
<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier / Cerisier aigre
<i>Prunus lusitana</i> L., 1753	Prunier du Portugal
<i>Quercus rubra</i> L., 1753	Chêne rouge d'Amérique
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762 [nom. et typ. cons. prop.]	Rhododendron pontique
<i>Rosa multiflora</i> Thunb., 1784	Rosier à nombreuses fleurs / Églantier multiflore
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux
<i>Rubus armeniacus</i> Focke, 1874	Ronce d'Arménie
<i>Selaginella kraussiana</i> (Kunze) A.Braun, 1860	Sélaginelle de Krauss
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du canada
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre / Grande verge-d'or / Gerbe d'or
<i>Spiraea japonica</i> L.f., 1782	Spirée du Japon
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas
<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl., 1862	Palmier de Chusan
<i>Tradescantia fluminensis</i> Vell., 1829	Misère, Tradescantia de Rio
<i>Zantedeschia aethiopica</i> (L.) Spreng., 1826	Richarde, Arum d'Éthiopie, Arum blanc

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6) :

<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate / Herbe aux perruches
<i>Briza maxima</i> L., 1753	Grande brize / Grande amourette
<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	Roquette d'Orient / Bunias d'Orient
<i>Celtis australis</i> L., 1753	Micocoulier de Provence / Falabreguier
<i>Cenchrus longisetus</i> M.C.Johnst., 1963	Cenchrus à soies longues, Pennisetum velu, Pennisetum hérissé
<i>Cenchrus macrourus</i> (Trin.) Morrone, 2010	Cenchrus à longue queue
<i>Euphorbia myrsinites</i> L., 1753	Euphorbe de Corse
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime / Corbeille d'argent
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson, 1855	Roseau de Chine
<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth, 1990	Stipe cheveux d'ange
<i>Oenothera rosea</i> L'Hér. ex Aiton, 1789	Onagre rosée
<i>Periploca graeca</i> L., 1753	Bourreau des arbres, Périploque de Grèce
<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé / Sumac Amarante
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers., 1805	Sorgho d'Alep
<i>Vinca major</i> L., 1753	Grande pervenche

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm., 1913	Crépis de Nîmes / Crépide de terre-sainte / Salade de lièvre
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc grêle / Jonc ténu

ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES – SAGE VILAINE

ANNEXE

Liste des espèces exotiques envahissantes

NOM LATIN	NOM FRANÇAIS
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse fougère
<i>Egeria densa</i> Planchon	Egerie dense
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
<i>Crassula Helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grande fleur
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven Onagraceae N. et S. Am.	Jussie faux pourpier
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'armoise
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Berce du Caucase
<i>Petasites fragrans</i>	Pétasite odorante
<i>Petasites hybridus</i>	Pétasite hybride
<i>Polygonum polystachyum</i> Meisn.	Renouée à épis nombreux
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Renouée de Bohême
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Seneçon en arbre
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lenticule à turion
<i>Pistia stratiotes</i> L.	Laitue d'eau
<i>Bidens connata</i> Willd.	Bident soudé
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident feuillé
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Claytonie perfoliée
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Vergerette de Buenos Aires
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Vergerette du Canada
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Vergerette à fleurs nombreuses
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Vergerette de Sumatra
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiola
<i>Allium triquetrum</i>	Ail à trois angles
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster lancéolé
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Aster de Virginie
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Aster écailleux
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Ficoïde comestible
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la Pampa
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied de corbeau
<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Seneçon du Cap
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Millet bâtard
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	Spartine à feuilles alternes
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Spartine anglaise
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddleia du père David
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier palme
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Ailanthé

ANNEXE 6 : REMONTEES DE NAPPES

