

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Louisfert

DOCUMENT 3A

Règlement écrit

PLU Révision générale

Prescrit le 4 juillet 2023 par le conseil municipal

Arrêté le 17 juillet 2025 par le conseil municipal

Approuvé le ... 2025 par le conseil municipal

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
LA ZONE Ua.....	29
LA ZONE Ub	40
LA ZONE Ue.....	51
LA ZONE UI	60
LA ZONE Uz.....	66
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	75
LA ZONE 1Aub	77
LA ZONE 1AUz.....	88
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	98
LA ZONE A	99
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	112
LA ZONE N	113
ANNEXES.....	130

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 Louisfert.

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

REGLEMENT 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 Louisfert couvert par le PLU :

Les dispositions citées ci-après sont applicables au 1er janvier 2025. Il s'agit de rappeler 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, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences 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 LEGISLATIONS

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire de Louisfert, 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.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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 ZONES URBAINES (U)

La zone **Ua** 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 Louisfert 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. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

La zone **Ub** correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent. Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants. Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas polluantes ou sources de nuisances.

La zone **Ue** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, ...) 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.

La zone **Ui** couvre les espaces est une zone équipée où doivent trouver place les constructions, équipements et installations liés à la route. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

La zone **Uz** 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.

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 planter 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 **1Aub** à vocation principale d'habitat,

- Le secteur **1AUz** est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques. (commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales).

LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites zones « **A** » correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à la zone recevant 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.

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 :

- **Nhp**, correspondant à des secteurs présentant un intérêt patrimonial (site de Caratel),
- **NI**, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,
- **Nf**, pour les espaces forestiers de plus d'un hectare et/ou étant soumis à un Plan de Gestion.

ARTICLE 4 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES

ZONES HUMIDES

Pour les zones humides, le SAGE est identifié comme document supérieur auquel doit se référer le document d'urbanisme. A ce titre, la réglementation concernant les zones humides se réfère au règlement du SAGE Vilaine.

Les zones humides sont reportées sur le plan de zonage 3C_reglement_graphique_2.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme :

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

Les 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 réglementaire 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.

PROTECTION DES COURS D'EAU

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.

ZONES INONDABLES

Les zones inondables sont reportées au règlement graphique (document 3C du PLU). Elles correspondent à l'Atlas des Zones Inondables défini au sein de la vallée de la Cône.

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.

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. Ces usages doivent prioritairement concerner les besoins liés au jardin, afin de favoriser la restitution de l'eau à son cycle naturel.

Sont ainsi autorisés et demandés :

- 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 BÂTI, NATUREL, ARCHEOLOGIQUE ET PAYSAGER

PROTECTION DU CADRE BATI

Sites archéologiques

Au sein des zones reportées au plan de zonage n°2 (3C_reglement_graphique_2 du PLU), les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques

préalablement à leur réalisation. L'ensemble des dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction Régional des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie.

Éléments Remarquables du Paysage - Bâti

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 règlement graphique n°2 (document 3C) et sont soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement.

PROTECTION DU CADRE NATUREL

L'ensemble des éléments naturels sont reportés sur le plan n°2 (3C_Reglement_graphique_2) du présent PLU.

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

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

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

Bosquets et boisements

Pour rappel, l'entretien des bois et bosquets tels que l'élagage, 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 2 pour 1. Le boisement compensateur devra permettre de restaurer une qualité fonctionnelle a minima équivalente à celle du boisement supprimé et une plus-value environnementale sera encouragée. Les essences replantées seront identiques à celles défrichées, ou à défaut choisies dans la liste des essences précisée en annexe de ce règlement.

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 ...).

Les éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage)

Haies à préserver – Alignements d'arbres à préserver – Arbres isolés à préserver – Données issues de l'inventaire bocager

Haies et alignements d'arbres à préserver repérés au titre de 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'élagage, l'abatage (en cas d'entretien), le recépage d'arbres ou de linéaires de haies.

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.

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).

Pour toute suppression d'un linéaire de haie ou d'alignement d'arbres, le demandeur aura à sa charge une compensation en déplaçant ou reconstituant un linéaire de haie simple suivant un ratio de 1,5 ml compensé pour 1 ml détruit, ou reconstituant un linéaire de haie double suivant un ratio de 1 ml compensé pour 1 ml détruit. Le linéaire de haie compensé devra permettre de restaurer une qualité fonctionnelle a minima équivalente à celle impactée par la suppression du linéaire, et une plus-value sera encouragée (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. La compensation devra avoir lieu sur le territoire communal, au plus proche du secteur impacté. 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 au 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 avant la suppression du linéaire, en période propice (hiver).

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.

Pour rappel, ce projet reste toutefois soumis au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Arbres isolés à conserver repérés au titre de l'article 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 sur le territoire communal.

La suppression d'un arbre isolé pour un motif dûment argumenté impliquera une compensation via la plantation de deux arbres isolés de même essence (ou d'une essence de qualité environnementale comparable).

Mares à préserver repérés au titre de l'article 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 empoisonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir).

Essences végétales

De façon générale et ce, sur tout le territoire de Louisfert, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à proscrire. Il convient d'éviter les essences dont les pollens sont réputés très allergisants. Le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité le Guide d'information « *Végétation en ville* » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème pour la santé publique : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2025.02.20-09.17.29>

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

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS GENERALES A CERTAINS TRAVAUX

TRAVAUX SUR BATI 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 Louisfert 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 RESERVES

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'acquiescer 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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisées figurent aux documents graphiques (*cf. Document 3B, Plan de zonage n°1*).

ARTICLE 8 : PISCINES

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*).

En cas de pose de liners et de bâches ou de rideaux de protection, une teinte sombre est recommandée.

ARTICLE 9 : MARGES DE RECULEMENT

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de :

- RD 771 – Réseau principal de catégorie 1 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit, de 35 mètres pour les constructions à vocation d'activités non sensibles au bruit ;
- RD 35, 40, 46 : 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 interdits.

Ces marges de recul sont reportées au plan de zonage n°2 (document 3C du PLU).

Les excavations et exhaussements en bordure de route départementale doivent respecter les dispositions des articles 34 et 35 du règlement de voirie départementale.

ARTICLE 10 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LA PRESENTATION 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.

PRESENTATION DETAILLEE 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 parahôtelier...). 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 UA

La zone **Ua** est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de Louisfert.

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 Ua est équipé.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ua		
		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 les sous destinations « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **équipements sportifs** », « **autres équipements recevant du public** » et « **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** », l'activité doit s'inscrire au sein d'un bâtiment existant.

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.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

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. 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 **à la limite d'emprise des voies ou éventuellement en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions** ou ne génère pas de problème de sécurité.

Pour les constructions à l'alignement, un retrait de 5 m pourra être autorisé pour le garage.

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

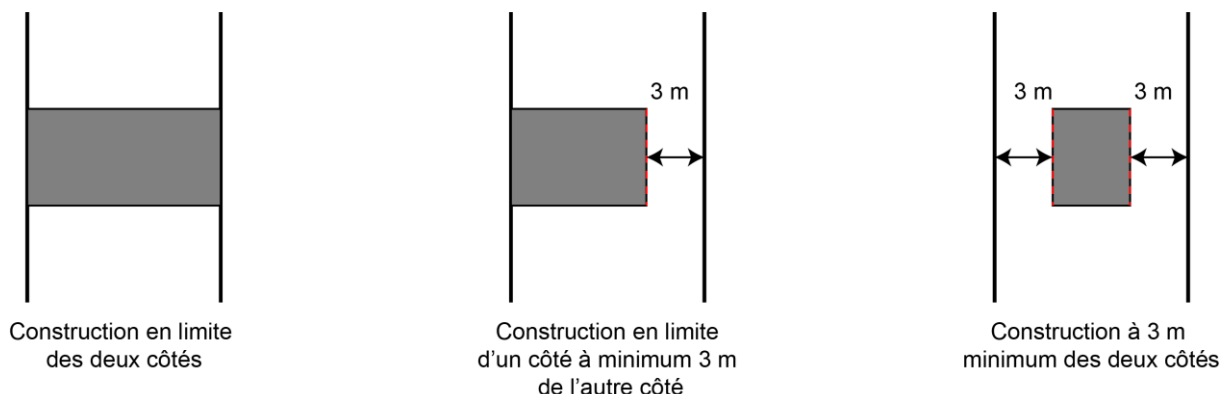
Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- En cas 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.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de qualité ne respectant pas cette règle, auquel cas une implantation en continuité de ce bâti peut être imposé
- Lorsque le projet concerne une dépendance
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant notamment en secteur Ua.
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.



En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions devra soit respecter les règles d'implantation, soit être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul.

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

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 3 mètres.

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

Constructions principales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **9 mètres à l'égout du toit**.

Annexes

La hauteur des annexes aux constructions principales ne doit pas excéder **4m à l'égout du toit**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs ; 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 doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les extensions, les annexes et les dépendances, quel que soit la nature ou la teinte des matériaux, devront s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

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. (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

LE BATI PIERRE

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnel et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET CONSTRUCTIONS ECOLOGIQUES

Les règles ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de bâtiments et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse, ...) sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement bâti et paysager.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

HAUTEUR

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m en limite d'emprise publique et à 1,80 m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.
- **En secteur Ua** afin de respecter une continuité du bâti ou des clôtures limitrophes sans toutefois être supérieure à la hauteur à l'égout des constructions limitrophes.

COMPOSITION DES CLOTURES

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

De manière générale, sont interdits :

- L'utilisation de bâche ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

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

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 calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	1 place par logement nouvellement créé. <u>Exception :</u> En cas d'impossibilité technique de créer les places de stationnement sur l'emprise du projet, une exception est accordée lorsque du stationnement public sont situées à moins de 300 mètres du projet.
• Hébergement • Artisanat et commerce de détail • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Restauration • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie • Bureau	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).

Les normes s'appliquent en cas de changement de destination.

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.

C. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement traités en espace vert.

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute création d'accès est interdite sur la RD 771. Sur les RD 35,40 et 46, les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de visibilité.

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

B. Voirie à créer

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit notamment garantir la circulation des engins de lutte contre l'incendie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B. Assainissement

Eaux usées

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit du terrain bâti. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration, sur l'emprise foncière du projet. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations d'aménagement susceptibles d'aggraver significativement les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet – par imperméabilisation excessive, par insuffisance des ouvrages de régulation des eaux ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

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).

LA ZONE UB

La zone **Ub** correspond aux différentes phases d'extension de l'urbanisation de Louisfert, en continuité du centre ancien. La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales et de services est autorisée. La zone **Ub** est entièrement équipée.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ub		
		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 les sous destinations « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **équipements sportifs** », « **autres équipements recevant du public** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

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.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

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. 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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

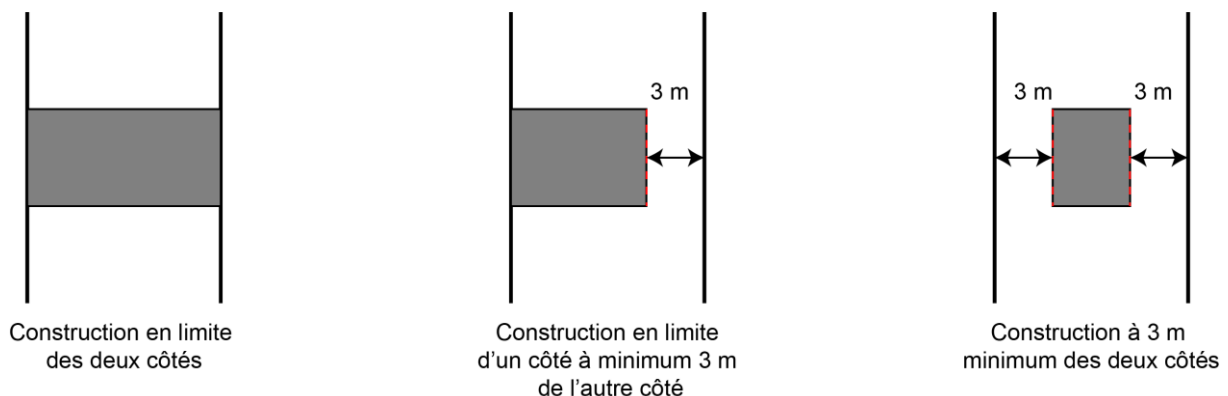
- Pour l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles. L'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de qualité ne respectant pas cette règle, auquel cas une implantation en continuité de ce bâti peut être imposé
- Lorsque le projet concerne une dépendance
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant notamment en secteur Ua.
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.



En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions devra soit respecter les règles d'implantation, soit être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul.

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

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 3 mètres.

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 30% 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.

Constructions principales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Annexes

La hauteur des annexes aux constructions principales ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs ; 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 doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les extensions, les annexes et les dépendances, quel que soit la nature ou la teinte des matériaux, devront s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

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. (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

LE BATI PIERRE

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnel et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET CONSTRUCTIONS ECOLOGIQUES

Les règles ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de bâtiments et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse, ...) sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement bâti et paysager.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

HAUTEUR

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m en limite d'emprise publique et à 1,80 m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

COMPOSITION DES CLOTURES

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique en secteur Ub,
- L'utilisation de bâche ou de tout matériau de fortune,
- Les murs en parpaings non enduits.

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 calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	2 places par logement nouvellement créé. 1 place par logement en collectif <u>Exception :</u> En cas d'impossibilité technique de créer les places de stationnement sur l'emprise du projet, une exception est accordée lorsque du stationnement public sont situées à moins de 300 mètres du projet.
• Hébergement • Artisanat et commerce de détail • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Restauration • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie • Bureau	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).

Les normes s'appliquent en cas de changement de destination.

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.

C. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement traités en espace vert.

3. EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute création d'accès est interdite sur la RD 771. Sur les RD 35,40 et 46, les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de visibilité

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

B. Voirie à créer

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit notamment garantir la circulation des engins de lutte contre l'incendie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B. Assainissement

Eaux usées

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit du terrain bâti. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration, sur l'emprise foncière du projet. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations d'aménagement susceptibles d'aggraver significativement les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet – par imperméabilisation excessive, par insuffisance des ouvrages de régulation des eaux ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eaux résiduelles 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).

LA ZONE UE

La zone **Ue** est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) avec une certaine proximité avec l'habitat. Les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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.1.2 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 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 les sous destinations « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **équipements sportifs** », « **industrie** » et « **cuisine dédiée à la vente en ligne** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

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.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

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. 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

Hors agglomération, le nu des façades des constructions doit être implanté en dehors des marges de recul indiquées au plan de zonage n°2 :

Route départementale	Marge de recul
RD 40 – Zone de la Gare – Zone de la Bergerie	25 m par rapport à l'axe de la voie
RD 771 – Zone de la Bergerie	35 m par rapport à l'axe de la voie pour les bâtiments non sensibles au bruit 100m à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit

Pour les autres voies, le nu des façades des constructions doit être implanté à 10 m au minimum par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

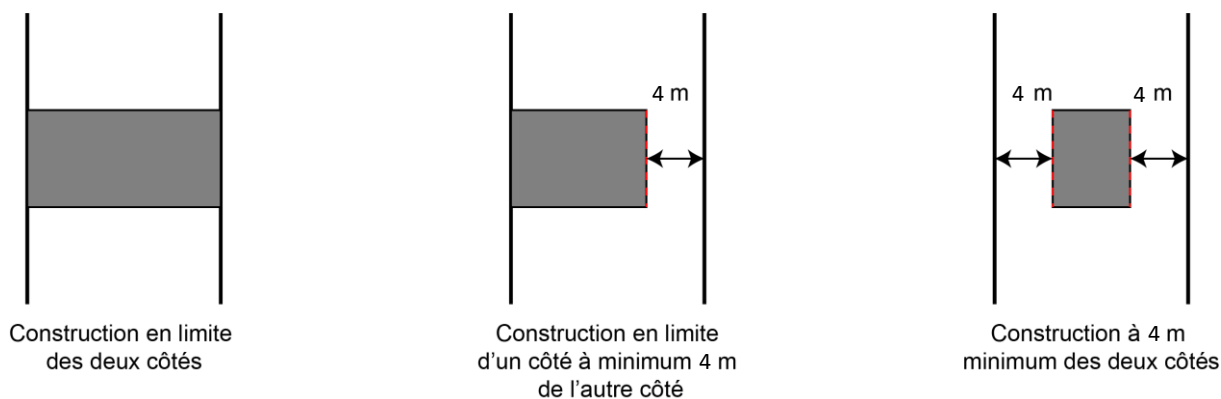
Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- 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 doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 4m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales 4 m.



L'implantation en limite séparative peut être conditionnée à la mise en place d'un dispositif contre les incendies (mur coupe-feu, ...) adapté à l'activité.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions devra soit respecter les règles d'implantation, soit être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul.

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

Sans objet.

E. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments dans cette zone, mesurée au faitage, est de 10 mètres.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les matériaux utilisés garantir une bonne intégration du bâtiment dans son environnement architectural et paysager.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (agglomérés de ciment, ...) ne peuvent être laissés apparents.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

HAUTEUR

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

COMPOSITION DES CLOTURES

Elles seront réalisées :

- en panneau rigide en limite d'emprise publique
- en grillage ou panneau rigide en limite séparative

Ces dispositifs peuvent être doublés par une haie végétale constituée d'essences locales.

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 calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Artisanat et commerce de détail • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Restauration • Bureau • Hébergement • 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).

Les normes s'appliquent en cas de changement de destination.

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.

C. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les surfaces libres de toute construction y compris les terrains utilisés pour les dépôts doivent faire l'objet d'un aménagement paysager

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances. La zone tampon mentionnée sur le plan du règlement doit être plantée.

Les dépôts de plein air doivent être masqués par des plantations. Aucun dépôt ne peut être autorisé dans les marges de recul définies à l'article 2.1.

Les plantations arbustives et arborées futures seront composées d'essences locales.

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute création d'accès est interdite sur la RD 771. Sur les RD 35,40 et 46, les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de visibilité

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

B. Voirie à créer

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit notamment garantir la circulation des engins de lutte contre l'incendie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B. Assainissement

Eaux usées

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit du terrain bâti. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration, sur l'emprise foncière du projet. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations d'aménagement susceptibles d'aggraver significativement les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet – par imperméabilisation excessive, par insuffisance des ouvrages de régulation des eaux ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

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.

LA ZONE UL

La zone **UI** est destinée à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs ainsi que des équipements d'intérêt public ou collectif, éducatifs, associatifs, ...

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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.1.2 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 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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

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 des constructions

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Sans objet.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,

- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

Les normes s'appliquent en cas de changement de destination.

C. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement traités en espace vert.

3. EQUIPEMENTS, RESEAUX

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de visibilité

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

B. Voirie à créer

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit notamment garantir la circulation des engins de lutte contre l'incendie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 *Desserte par les réseaux*

A. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B. Assainissement

Eaux usées

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit du terrain bâti. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration, sur l'emprise foncière du projet. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations d'aménagement susceptibles d'aggraver significativement les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet – par imperméabilisation excessive, par insuffisance des ouvrages de régulation des eaux ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eaux résiduelles 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.

LA ZONE UZ

La zone **Uz**, correspondant à la zone de la Bergerie est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...). Les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uz		
		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

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.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

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

Hors agglomération, le nu des façades des constructions doit être implanté en dehors des marges de recul indiquées au plan de zonage n°2 :

Route départementale	Marge de recul
RD 40 – Zone de la Bergerie	25 m par rapport à l'axe de la voie
RD 771 – Zone de la Bergerie	35 m par rapport à l'axe de la voie pour les bâtiments non sensibles au bruit 100m à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit

Pour les autres voies, le nu des façades des constructions doit être implanté à 10 m au minimum par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

La marge de recul figuré au plan au niveau de la zone Uz de la Bergerie est reprise des dispositions s'appliquant spécifiquement à cette zone dans le cadre du projet urbain présenté au titre du L. 111-1°4 présenté en 2004 dans le cadre de l'opération ZAC de la Bergerie.

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

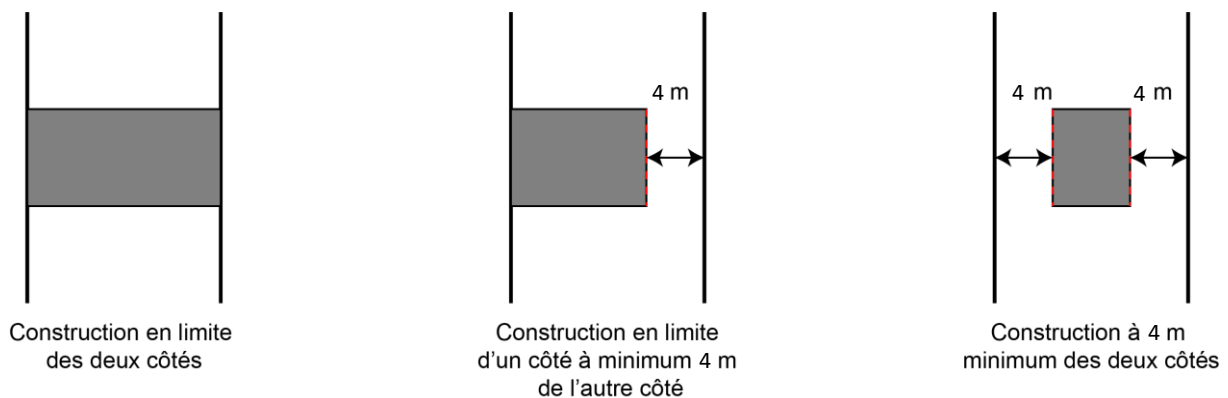
Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- 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 doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 4m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales 4 m.



L'implantation en limite séparative peut être conditionnée à la mise en place d'un dispositif contre les incendies (mur coupe-feu, ...) adapté à l'activité.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions devra soit respecter les règles d'implantation, soit être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul.

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

Sans objet.

E. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Sans objet.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les matériaux utilisés garantir une bonne intégration du bâtiment dans son environnement architectural et paysager.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (agglomérés de ciment, ...) ne peuvent être laissés apparents.

Dispositions s'appliquant spécifiquement à la zone Ue de la Bergerie dans le cadre du projet urbain présenté au titre du L. 111-1.4 présenté en 2004 dans le cadre de l'opération ZAC de la Bergerie :

- Les bâtiments seront en bardage gris, en parpaing enduits, béton ou teinté, blocs préfabriqués teints dans la masse inox, aluminium brossé, des éléments architecturaux ponctuels pouvant être en verre en brique au tout matériaux qualitatifs.
- Le bardage gris sera utilisé en priorité comme dominante d'aspect pour les façades implantées sur l'alignement imposé.
- Ces bâtiments implantés sur l'alignement imposés auront un aspects de toiture terrasse par l'adjonction d'un acrotère de teinte et d'aspect identique à la façade, où être réalisé avec un égout arrondi (toiture et façade en continuité)
- Toutes couleurs seront possibles pour des logotypes, enseignes symboles, éléments architecturaux ponctuels, ces dispositifs ne devront pas dépasser l'acrotère.
- Les menuiseries pourront être de couleur. Les dispositifs techniques ou bâtiments dont les couleurs imposées pour des raisons sanitaires réglementaires ou technique pourront déroger aux règles précédentes.

B. Clôtures

HAUTEUR

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

COMPOSITION DES CLOTURES

Elles seront réalisées :

- en panneau rigide en limite d'emprise publique
- en grillage ou panneau rigide en limite séparative

Ces dispositifs peuvent être doublés par une haie végétale constituée d'essences locales.

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 calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Artisanat et commerce de détail • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Restauration • Hôtels • Hébergement • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Bureau • 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).

C. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les surfaces libres de toute construction y compris les terrains utilisés pour les dépôts doivent faire l'objet d'un aménagement paysager

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances. La zone tampon mentionnée sur le plan du règlement doit être plantée.

Les dépôts de plein air doivent être masqués par des plantations. Aucun dépôt ne peut être autorisé dans les marges de recul.

Les plantations arbustives et arborées futures seront composées d'essences locales.

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 *Desserte par les voies publiques ou privées*

A. Accès

Toute création d'accès est interdite sur la RD 771. Sur les RD 35,40 et 46, les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de visibilité

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

B. Voirie à créer

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit notamment garantir la circulation des engins de lutte contre l'incendie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B. Assainissement

Eaux usées

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit du terrain bâti. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration, sur l'emprise foncière du projet. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations d'aménagement susceptibles d'aggraver significativement les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet – par imperméabilisation excessive, par insuffisance des ouvrages de régulation des eaux ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eaux résiduelles 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.

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, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone.

Les constructions y sont autorisées :

- Lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement
- Au fur et à mesure dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble.

La zone AU se décompose en deux zones :

- La zone **1AU**, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- 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*),

CARACTERE 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 :

- Règles de la zone Ub pour la zone 1AUb,
- Règles de la zone Uz pour la zone 1AUz.

LA ZONE 1AUB

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

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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 *1AUb.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUb		
		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 les sous destinations « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **équipements sportifs** », « **autres équipements recevant du public** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

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.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

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. 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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

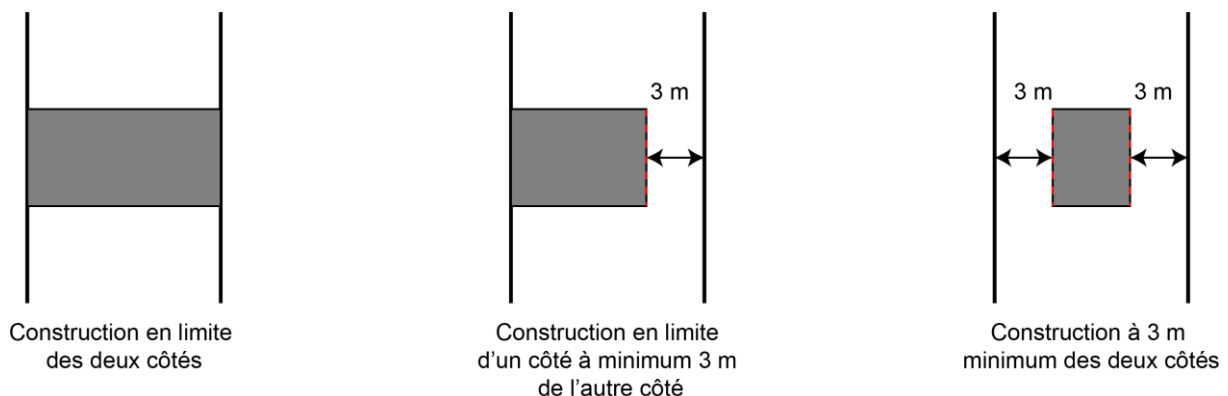
- Pour l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles. L'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de qualité ne respectant pas cette règle, auquel cas une implantation en continuité de ce bâti peut être imposé
- Lorsque le projet concerne une dépendance
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant notamment en secteur Ua.
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.



En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions devra soit respecter les règles d'implantation, soit être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul.

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

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 3 mètres.

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 30% 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.

Constructions principales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Annexes

La hauteur des annexes aux constructions principales ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs ; 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 doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les extensions, les annexes et les dépendances, quel que soit la nature ou la teinte des matériaux, devront s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

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. (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

LE BATI PIERRE

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnel et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET CONSTRUCTIONS ECOLOGIQUES

Les règles ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de bâtiments et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse, ...) sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement bâti et paysager.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

En limite d'emprise publique et limites séparatives

HAUTEUR

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m en limite d'emprise publique et à 1,80 m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

COMPOSITION DES CLOTURES

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique,
- L'utilisation de bâche ou de tout matériau de fortune,

- Les murs en parpaings non enduits.

En limite de zone agricole et naturelle

Les clôtures, en limite de zone agricole ou naturelle, doivent être composées d'un grillage doublé de haies respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue ». La hauteur n'est pas limitée.

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 calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	2 places par logement nouvellement créé. 1 place par logement en collectif <u>Exception :</u> En cas d'impossibilité technique de créer les places de stationnement sur l'emprise du projet, une exception est accordée lorsque du stationnement public sont situées à moins de 300 mètres du projet.
• Hébergement • Artisanat et commerce de détail • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Restauration • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie • Bureau	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).

Les normes s'appliquent en cas de changement de destination.

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.

C. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement traités en espace vert.

3. EQUIPEMENTS, RESEAUX

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de visibilité

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

B. Voirie à créer

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit notamment garantir la circulation des engins de lutte contre l'incendie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B. Assainissement

Eaux usées

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit du terrain bâti. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration, sur l'emprise foncière du projet. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations d'aménagement susceptibles d'aggraver significativement les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet – par imperméabilisation excessive, par insuffisance des ouvrages de régulation des eaux ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

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).

LA ZONE 1AUZ

La zone 1AUz, correspondant à la zone de la Bergerie est une zone à urbaniser où devront trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...). Les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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 1AUz.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUz		
		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

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.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

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

Hors agglomération, le nu des façades des constructions doit être implanté en dehors des marges de recul indiquées au plan de zonage n°2 :

Route départementale	Marge de recul
RD 40 – Zone de la Bergerie	25 m par rapport à l'axe de la voie
RD 771 – Zone de la Bergerie	35 m par rapport à l'axe de la voie pour les bâtiments non sensibles au bruit 100m à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit

Pour les autres voies, le nu des façades des constructions doit être implanté à 10 m au minimum par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

La marge de recul figuré au plan au niveau de la zone Ue de la Bergerie est reprise des dispositions s'appliquant spécifiquement à cette zone dans le cadre du projet urbain présenté au titre du L. 111-1^{er} présenté en 2004 dans le cadre de l'opération ZAC de la Bergerie.

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

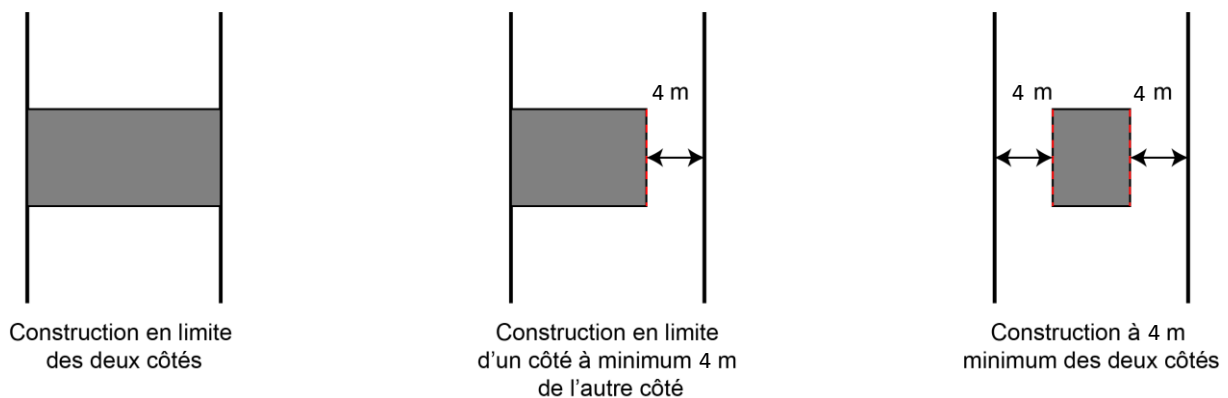
Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- 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 doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 4m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales 4 m.



L'implantation en limite séparative peut être conditionnée à la mise en place d'un dispositif contre les incendies (mur coupe-feu, ...) adapté à l'activité.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions devra soit respecter les règles d'implantation, soit être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul.

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

Sans objet.

E. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Sans objet.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les matériaux utilisés garantir une bonne intégration du bâtiment dans son environnement architectural et paysager.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (agglomérés de ciment, ...) ne peuvent être laissés apparents.

Dispositions s'appliquant spécifiquement à la zone Ue de la Bergerie dans le cadre du projet urbain présenté au titre du L. 111-1.4 présenté en 2004 dans le cadre de l'opération ZAC de la Bergerie :

- Les bâtiments seront en bardage gris, en parpaing enduits, béton ou teinté, blocs préfabriqués teints dans la masse inox, aluminium brossé, des éléments architecturaux ponctuels pouvant être en verre en brique au tout matériaux qualitatifs.
- Le bardage gris sera utilisé en priorité comme dominante d'aspect pour les façades implantées sur l'alignement imposé.
- Ces bâtiments implantés sur l'alignement imposés auront un aspects de toiture terrasse par l'adjonction d'un acrotère de teinte et d'aspect identique à la façade, où être réalisé avec un égout arrondi (toiture et façade en continuité)
- Toutes couleurs seront possibles pour des logotypes, enseignes symboles, éléments architecturaux ponctuels, ces dispositifs ne devront pas dépasser l'acrotère.
- Les menuiseries pourront être de couleur. Les dispositifs techniques ou bâtiments dont les couleurs imposées pour des raisons sanitaires réglementaires ou technique pourront déroger aux règles précédentes.

B. Clôtures

HAUTEUR

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

COMPOSITION DES CLOTURES

Elles seront réalisées :

- en panneau rigide en limite d'emprise publique
- en grillage ou panneau rigide en limite séparative

Ces dispositifs peuvent être doublés par une haie végétale constituée d'essences locales.

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 calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Artisanat et commerce de détail • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Restauration • Hôtels • Hébergement • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Bureau • 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).

C. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les surfaces libres de toute construction y compris les terrains utilisés pour les dépôts doivent faire l'objet d'un aménagement paysager

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances. La zone tampon mentionnée sur le plan du règlement doit être plantée.

Les dépôts de plein air doivent être masqués par des plantations. Aucun dépôt ne peut être autorisé dans les marges de recul.

Les plantations arbustives et arborées futures seront composées d'essences locales.

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 *Desserte par les voies publiques ou privées*

A. Accès

Toute création d'accès est interdite sur la RD 771. Sur les RD 35,40 et 46, les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de visibilité

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

B. Voirie à créer

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit notamment garantir la circulation des engins de lutte contre l'incendie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B. Assainissement

Eaux usées

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit du terrain bâti. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration, sur l'emprise foncière du projet. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations d'aménagement susceptibles d'aggraver significativement les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet – par imperméabilisation excessive, par insuffisance des ouvrages de régulation des eaux ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eaux résiduelles 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LA ZONE A

Le secteur A est un secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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 A.1.2 *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 Interdiction 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** », « **autres hébergements touristiques** », et « **bureau** », sont autorisées à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
 - d'être implantée au sein d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination.
- 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
 - De réhabiliter un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
 - D'être nécessaire à l'activité agricole – voir la partie « *Concernant le 'logement' en zone A* ».
- Les constructions appartenant à la catégorie « **industrie** » est autorisée 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,
 - d'être implantée au sein d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination.
- Les constructions appartenant aux catégories « **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 constructions s'inscrivant dans un contexte de diversification de l'activité agricole sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

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 qui seraient situés au sein d'une marge de recul d'une route départementale ne sont pas interdits. Toutefois, une vigilance est souhaitée concernant les nuisances induites par l'axe routier (sonore...). Il est rappelé que les accès depuis les routes départementales doivent présenter des conditions de visibilité suffisante.

Concernant le « 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 soit à 50 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village le plus proche de l'activité agricole), soit être recherché en priorité, la possibilité que le logement s'implante dans une construction existante (soit dans un bâtiment de l'exploitation soit dans un bâtiment du hameau proche,
- Destinées au logement de l'exploitant,

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

La surface de terrain détachée pour l'habitation ne doit pas dépasser 600 m².

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 de logement, lié à une exploitation agricole ou non

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU.

Annexe

La création d'annexes à un logement, lié à une exploitation agricole ou non, est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De 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).

- Exemples : il est possible de créer :

- Une seule nouvelle annexe d'une surface de 40m².
 - Ou plusieurs annexes, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m²
- De ne pas excéder **une hauteur de 4,00 m à l'égout du toit.**

Risque aléa retrait gonflement des argiles

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou fort au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente du terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Rappel concernant l'implantation de panneaux photovoltaïques

Le décret du 8 avril 2024 est venu préciser les conditions d'implantations du photovoltaïque au sol et de l'agrivoltaïsme. L'agrivoltaïsme est considérée comme accessoire à l'activité agricole et peut donc s'exercer en zone agricole sans zonage particulier.

Le photovoltaïque au sol est donc possible uniquement sur les parcelles identifiées au sein du document cadre de la Chambre d'Agriculture.

Occupations du sol particulières

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 affouillements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés. 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 équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait dans les conditions minimales suivantes :

Destinations	Toutes destinations (hors activités non sensibles au bruit)
Réseau structurant – Réseau principal de catégorie 1 (RP1) RD 771	100m à l’axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit
Autres RD	25 m
Autres voies	10 m

Ces règles ne s’appliquent pas 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 DEPARTEMENTALE

Conformément aux articles 35 et 36 du règlement départemental de voirie, les éoliennes ainsi que les panneaux photovoltaïques 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 + pale).

Sur les 2x2 voies ainsi que sur le réseau principal départemental dont la RD 178 fait partie, une distance de deux fois la hauteur de l'éolienne (mât + pale) doit séparer l'éolienne du bord de la chaussée. Cette distance pourra être augmentée si l'étude de dangers, réalisée par le demandeur, le recommande.

Photovoltaïques

Les installations photovoltaïques 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.

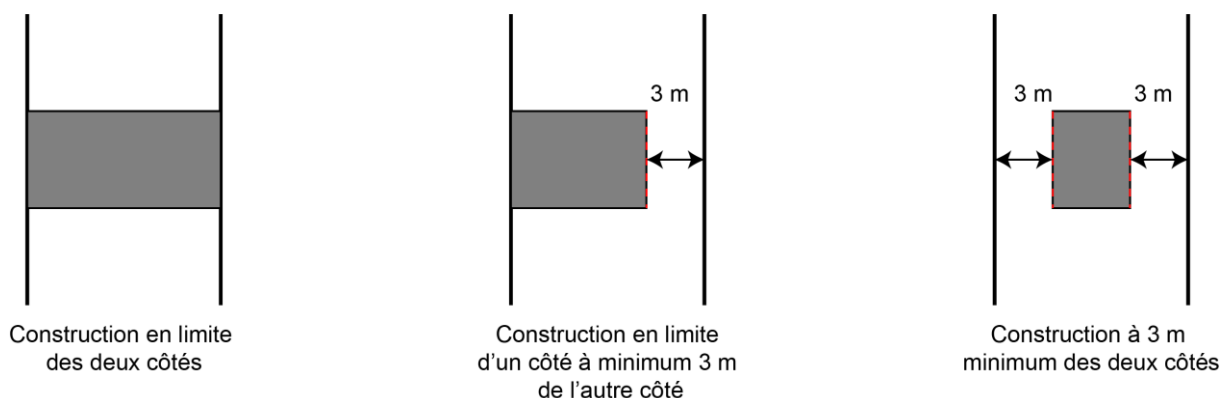
Les installations doivent être facilement démontables et ne pas compromettre l'aménagement ultérieur des routes départementales sur place. Leur éventuel démantèlement du fait de l'aménagement de route est en totalité à la charge du propriétaire du dispositif photovoltaïque et ne donne lieu à aucune indemnité ;

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 doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.



Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes, l'extension ne doit pas réduire la marge de recul actuelle.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

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

La création d'annexes à une construction principale est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade). Cette règle ne s'applique pas à une activité agricole ni à sa diversification.

E. Emprise au sol des constructions

Les nouvelles constructions à usage de logement peuvent être autorisées si elles sont une emprise au sol maximale de 150 m², sous réserve de respecter les conditions évoquées au chapitre 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de la zone A.

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.

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

Constructions principales (hors exploitation agricole)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Annexes

La hauteur des annexes aux constructions principales ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs ; 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 doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les extensions, les annexes et les dépendances, quel que soit la nature ou la teinte des matériaux, devront s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

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. (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

LE BATI PIERRE

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnel et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET CONSTRUCTIONS ECOLOGIQUES

Les règles ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de bâtiments et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse, ...) sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement bâti et paysager.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

En limite d'emprise publique et limites séparatives

HAUTEUR

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m en limite d'emprise publique et à 1,80 m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

COMPOSITION DES CLOTURES

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique,
- L'utilisation de bâche ou de tout matériau de fortune,
- Les murs en parpaings non enduits.

En limite de zone agricole et naturelle

Les clôtures, en limite de zone agricole ou naturelle, doivent être composées d'un grillage doublé de haies respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue ». La hauteur n'est pas limitée.

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 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.

C. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement traités en espace vert.

3. EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute création d'accès est interdite sur la RD 771. Sur les RD 35,40 et 46, les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous

réserve que l'accès soit établi dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de visibilité

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

B. Voirie à créer

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit notamment garantir la circulation des engins de lutte contre l'incendie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B. Assainissement

EAUX USEES

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit du terrain bâti. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

EAUX PLUVIALES ET EAUX DE RUISSELLEMENT

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration, sur l'emprise foncière du projet. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations d'aménagement susceptibles d'aggraver significativement les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet – par imperméabilisation excessive, par insuffisance des ouvrages de régulation des eaux ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eaux résiduelles 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).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LA ZONE N

Le secteur N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone est divisée en différents secteurs :

- Le secteur N correspond aux zones naturelles à protéger,
- Le secteur Nf relatif aux espaces boisés soumis à un Plan de Gestion Simplifié et/ou de plus d'un hectare,
- Le secteur NI correspond aux zones naturelle de loisirs,
- Le secteur Nhp, correspondant à des secteurs présentant un intérêt patrimonial.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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 N.1.2 *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

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			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

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NI		
		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

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nhp		
		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

ZONE N

Les conditions sont les suivantes :

La sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », est autorisée sous réserve d'intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement.

ZONE NF

Les conditions sont les suivantes :

La sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », est autorisée sous réserve d'intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement.

ZONE NL

Les conditions sont les suivantes :

La sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », est autorisée sous réserve d'intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement.

ZONE NHP

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant les sous destinations « **Logement** », « **Hébergement** », « **Restauration** », « **Hôtels** », « **Autres équipements recevant du public** », les constructions sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - 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 ;
 - D'intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement ;
 - De ne pas générer des nuisances olfactives, visuelles ou sonores ;
- Concernant les sous destinations « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** », les constructions sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - D'intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement.
- Concernant les sous destinations « **Lieux de culte** », les constructions sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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.

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 affouillements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés. 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 équipements d'intérêt général sont autorisés.

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait dans les conditions minimales suivantes :

Destinations	Toutes destinations (hors activités non sensibles au bruit)
Réseau structurant – Réseau principal de catégorie 1 (RP1) RD 771	100m à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit
Autres RD	25 m

Destinations	Toutes destinations (hors activités non sensibles au bruit)
Autres voies	10 m

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 DEPARTEMENTALE

Conformément aux articles 35 et 36 du règlement départemental de voirie, les éoliennes ainsi que les panneaux photovoltaïques 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 + pale).

Sur les 2x2 voies ainsi que sur le réseau principal départemental dont la RD 178 fait partie, une distance de deux fois la hauteur de l'éolienne (mât + pale) doit séparer l'éolienne du bord de la chaussée. Cette distance pourra être augmentée si l'étude de dangers, réalisée par le demandeur, le recommande.

Photovoltaïques

Les installations photovoltaïques 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.

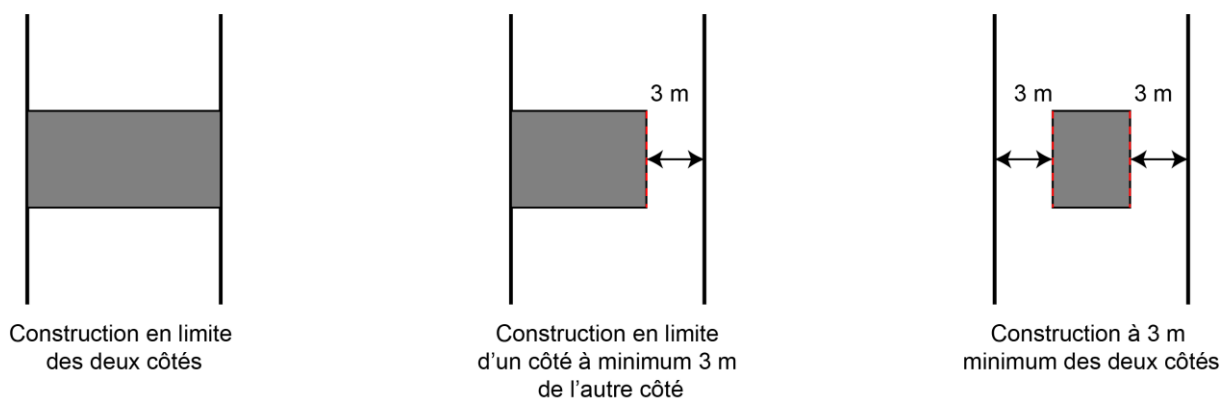
Les installations doivent être facilement démontables et ne pas compromettre l'aménagement ultérieur des routes départementales sur place. Leur éventuel démantèlement du fait de l'aménagement de route est en totalité à la charge du propriétaire du dispositif photovoltaïque et ne donne lieu à aucune indemnité ;

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 doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.



En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions devra soit respecter les règles d'implantation, soit être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul.

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

ZONE NHP

La création d'annexes à une construction principale est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade). Cette règle ne s'applique pas à une activité agricole ni à sa diversification.

E. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Constructions principales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Annexes

La hauteur des annexes aux constructions principales ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs ; 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 doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

En limite d'emprise publique et limites séparatives

HAUTEUR

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m en limite d'emprise publique et à 1,80 m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

COMPOSITION DES CLOTURES

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique,
- L'utilisation de bâche ou de tout matériau de fortune,
- Les murs en parpaings non enduits.

En limite de zone agricole et naturelle

Les clôtures, en limite de zone agricole ou naturelle, doivent être composées d'un grillage doublé de haies respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue ». La hauteur n'est pas limitée.

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 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.

C. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement traités en espace vert.

3. EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Toute création d'accès est interdite sur la RD 771. Sur les RD 35,40 et 46, les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de visibilité

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

B. Voirie à créer

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit notamment garantir la circulation des engins de lutte contre l'incendie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B. Assainissement

Eaux usées

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit du terrain bâti. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration, sur l'emprise foncière du projet. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations d'aménagement susceptibles d'aggraver significativement les risques d'inondation en aval ou en amont de l'unité de projet – par imperméabilisation excessive, par insuffisance des ouvrages de régulation des eaux ou par mise en œuvre d'obstacles à l'écoulement naturel - sont interdits.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eaux résiduelles 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).

ANNEXES

LES ELEMENTS REMARQUES DU PAYSAGE (ERP)

LA METHODOLOGIE 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 Louisfert et éventuellement complétés par une analyse paysagère et patrimoniale réalisée en parallèle.

Afin de faciliter la lecture, les éléments recensés et protégés sont représentés par le numéro de l'élément.

Code	Catégorie de l'élément	Type d'élément	Localisation	Numéro de parcelle
1	Patrimoine religieux	Calvaire	Bourg	ZK 15
2	Patrimoine religieux	Calvaire	La Délinais	Domaine public
3	Patrimoine vernaculaire	Ancien four	Bourg	AA 80
4	Patrimoine vernaculaire	Statue	Bourg	ZM 35
5	Patrimoine vernaculaire	Statue	La Gauffrière	ZH 47
6	Patrimoine religieux	Calvaire	Bourg	AA 42

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

A. 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.

B. 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.

C. 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).

D. Liste des emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Lieu	Motif	Numéro de parcelle	Surface en m ²
1	Département	Zone de la Bergerie	Aménagement de la RD 771	ZL 42, ZL 44, ZL 45, ZL 65, ZL 71, ZL 66, ZL 69, ZL 49, ZL 70, ZL 51, ZL 52, ZL 140, ZL 139, ZL 50, ZL 78, ZL 143, ZL 142, ZL 62, ZL 61	24 279 m ²

DISPOSITIONS RELATIVES AU CHANGEMENT DE DESTINATION

RECOMMANDATIONS



Volume :

- Limiter les démolitions et garder la lisibilité de la construction,
- 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.)

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.

Matériaux :

- 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.



Le corps de ferme avant travaux



Le corps de ferme après travaux. © L'atelier Belenfant-Daubas, architectes

Le Gâvre



La maison avant travaux, avec sa charpente neuve reprenant le volume initial.



La grange après travaux à la volumétrie riche avec ses lucarnes gerbières. © Ad Hoc architecture Nantes

Chateaubriant



La maison avant travaux, avec sa charpente neuve reprenant le volume initial. © DR



La maison après travaux et ses abords harmonieux avec le site. © DR

Le Gâvre

Source : Fiche projet « Transformation des bâtiments agricoles » de Rénover sa maison en Loire-Atlantique »

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 (IA1/3i) :

<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 (IA1i) :

<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> Chrtek & 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 origanifolia</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-platané
<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	Amaranthe 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	Olivier 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 savonnier
<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

