

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

PLUi



Pays de Chantonnay

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 26 janvier 2022

PAYS DE CHANTONNAY
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
contact@cc-paysdechantonnay.fr
85, Av. du Général de Gaulle
BP 98 - 85111 CHANTONNAY CEDEX
Tél. : 02 51 94 40 23 - Fax : 02 51 94 89 46

LA PRÉSIDENTE
Isabelle MOINET

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°5.1 : REGLEMENT ÉCRIT

Élaboration	0.0	Approuvée le	11/12/2019
Mise en compatibilité par Déclaration de Projet	0.1	Approuvée le	29/09/2021
Mise à jour Servitude AC1 : inscription Ancien Château de Bournezeau Arrêté n°2020/DRAC/CRPA1/05 du 03.07.2020			21/09/2020
Mise à jour Servitude AS1 : révision des périmètres de protection de la retenue de l'Angle Guignard à Chantonnay. Arrêté ARS-PDL/DT/SSPE/2020/012/85 du 27.02.2020			21/09/2020
Modification simplifiée	0.2	Approuvée le	23/09/2020
Modification	0.3	Approuvée le	26/01/2022
Mise à jour Servitudes PT1 et PT2 : abrogation servitudes radioélectriques Arrêtés n°ECOI2106326A du 01.03.2021 et n°ECOI2108402A du 18.03.2021			23/06/2021
Mise à jour Servitude AC1 : création Périmètre Délimité des Abords ancien château Bournezeau Arrêté n°2021/DRAC/PDA/n°35 du 06.12.2021			17/12/2021

SOMMAIRE

TITRE I.....	5
PREAMBULE ET LEXIQUE.....	5
PRÉAMBULE.....	6
LEXIQUE	10
TITRE II.....	21
DISPOSITIONS GENERALES	21
APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	21
CHAPITRE 1. PORTEE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	22
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	27
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME RÈGLEMENTÉES AUX ARTICLES 1 ET 2	33
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS DANS LES ZONES U et AU.....	34
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU DOMAINE AUTOROUTIER et ROUTIER DÉPARTEMENTAL	37
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	38
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION.....	38
CHAPITRE 8. RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX EAUX USÉES ET EAUX PLUVIALES	38
TITRE III.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	41
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES à la zone U.....	42
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ue.....	53
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ut.....	57
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ux	60
TITRE IV.....	69
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	69
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 1AUh	70
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 1AUe	73
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 1AUx	74
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones 2AU.....	75
TITRE V.....	78
DISPOSITIONS APPLICABLES aux ZONES AGRICOLES.....	78

TITRE VI.	89
DISPOSITIONS APPLICABLES aux ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	89
TITRE VI. ANNEXES	101

TITRE I.

PREAMBULE ET LEXIQUE

PRÉAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

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

Les Zones Urbaines (U)

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

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

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : Zone U (les secteurs U1, Uc, U1c et Uj),
- Zones urbaines à vocation principale d'équipements et/ou de loisirs : secteur Ue et sous-secteur Uec,
- Zones urbaines à vocation principale d'hébergement touristique : secteur Ut,
- Zones urbaines à vocation principale d'activités économiques : secteur Ux, décliné en 5 sous-secteurs : Uxa, Uxb, Uxc, Uxd et Uxcc.
- **Un indice « i »** identifie les secteurs de la zone U soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Les Zones à Urbaniser (AU)

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

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : secteur 1AUh, 1AUhc et 1AUh1 ouverts à l'urbanisation, secteur 2AUh fermé à l'urbanisation,
- Zones à urbaniser à vocation principale d'équipements et/ou de loisirs : secteur 1AUe ouvert à l'urbanisation
- Zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques : secteur 1AUx ouvert à l'urbanisation (sous-secteurs 1AUxa, 1AUxc, 1AUxd), secteur 2AUx fermé à l'urbanisation.

Les Zones Agricoles (A)

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

La zone A comprend un secteur permettant de répondre à la diversité agricole locale.

- Secteur Av : secteur agricole couvrant des espaces dédiés à la viticulture.
- **Un indice « i »** identifie les secteurs de la zone A soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

La zone A sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur A » (sans indice).

Les Zones Naturelles (N)

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

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (voir rapport de présentation).

- **Un indice « i »** identifie les secteurs de la zone N soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.
- **En outre,**
 - o **Un indice « r »** correspond aux secteurs Ni concernés par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation indiquant les zones inconstructibles.
 - o **Un indice « b »** correspond aux secteurs Ni concernés par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation indiquant les zones constructibles sous certaines conditions.
- Secteur Nj : secteur destiné à la protection des ensembles de jardins attenants aux bourgs,
- Secteur Nc : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol,
- Secteur Nf : secteur correspondant aux boisements soumis à un plan simple de gestion,
- Secteur Nep : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements du service public de l'assainissement et aux déchetteries,
- Secteur NL : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation d'activités de plein air de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique. Il comprend un secteur NLa à vocation de loisirs et sportive nécessitant des installations spécifiques.
- Secteur Np : secteur destiné à la protection des ensembles patrimoniaux remarquables,
- Secteur Nt : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation d'hébergement touristique et de loisirs. Il comprend un secteur Ntp correspondant à des ensembles bâtis patrimoniaux à vocation d'hébergement touristique et de loisirs,
- Secteur Nv : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation d'aire d'accueil des gens du voyage,
- Secteur Ns : secteur destiné à l'accueil d'installation de stockage de déchets inertes,
- Secteur Nenr : secteur destiné à l'accueil d'installation photovoltaïque au sol,
- Secteur Nx : secteur destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs Nxd et Nxc.

La zone N sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur N » (sans indice).

CONTENU DU REGLEMENT

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

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

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les règles graphiques d'implantation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité identifiés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Les périmètres d'attente définis pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi en application de l'article L. 151-41-5° du code de l'urbanisme,
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre des articles R. 151-31 et R. 151-34,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),

- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - o une liste de plantations recommandées,
 - o une liste d'espèces interdites,
 - o une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteurs A ou N (*Pièce 5.2 : Annexe au règlement écrit – Inventaire du potentiel en changement de destination*).

LEXIQUE

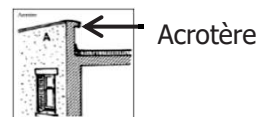
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans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

ABRI DE JARDIN : bâtiment d'une emprise au sol maximale de 20 m², bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut pas être doté de pièces à vivre.

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

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

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



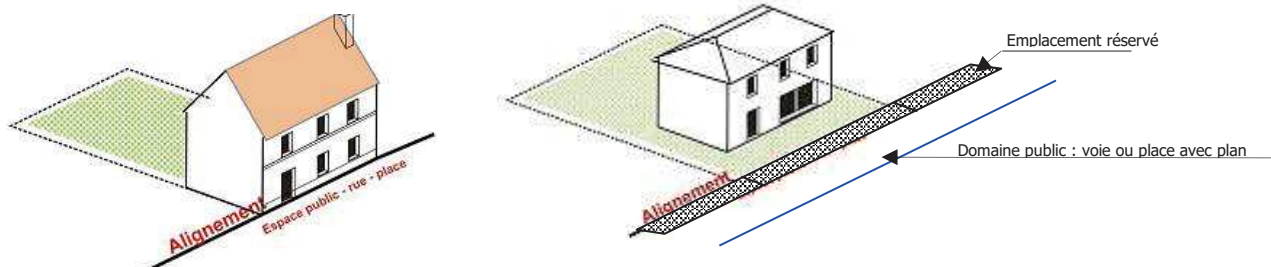
ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

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

AIRE DE STATIONNEMENT : surface non couverte et/ou non close destinée au stationnement des véhicules.

ALIGNEMENT DE FAIT : défini par l'implantation de la majorité des constructions existantes par rapport à l'**alignement**. Cet alignement de fait peut être situé à l'aplomb de l'espace public ou en retrait. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile.

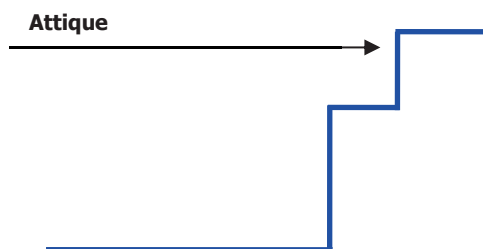


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.).

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

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de la façade.



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

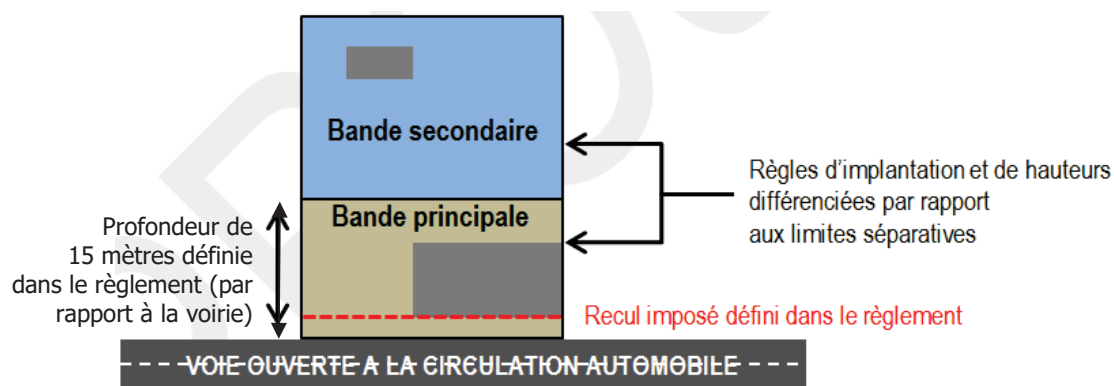
- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination «bureau » des sous-destinations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

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

BANDE CONSTRUCTIBLE : des bandes constructibles, principale et secondaire, sont définies pour certains secteurs dans le règlement au Titre III, chapitre 1, section 2, article 3. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond

de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La bande principale est définie par une profondeur (distance de la profondeur définie au Titre III, chapitre 1, section 2, article 3 mesurée à partir de l'alignement ou du recul imposé). Au-delà de cette bande, dans la bande secondaire, les règles d'implantation et de hauteur peuvent être différentes.



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

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

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EGOUT DE TOITURE : gouttière.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. NB : les piscines non couvertes et non enterrées ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

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

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

On distingue deux types d'équipement collectif :

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

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

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres

services similaires.

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

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

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

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

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

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

EXISTANT [BATIMENT] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale. L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;

- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existant (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

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

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

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

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

FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures.

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

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

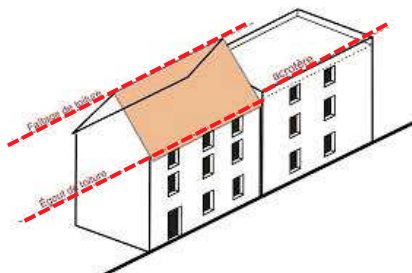
HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

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

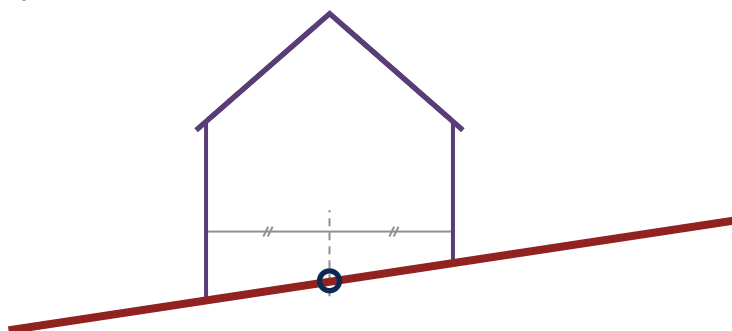
- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **LOGEMENT**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

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence**) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse.



POINT DE REFERENCE : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le schéma suivant précise le mode d'identification du point de référence (cercle noir) des constructions, en tenant compte de la déclivité du terrain :



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

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

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

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

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

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques ou privées. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



LOCAL DE SURVEILLANCE : il s'agit d'un bien à usage d'hébergement non permanent lié à une activité économique dans la zone considérée. Le local de surveillance doit être justifié par la nécessité d'une

surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le local de surveillance se distingue du logement de fonction par le fait qu'il est inclus dans le bâtiment d'activité et par le fait qu'il doit rester un local accessoire.

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

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

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le logement de fonction se distingue du local de surveillance par le fait qu'il est dissocié des bâtiments d'activité et par le fait qu'il constitue la résidence permanente de son utilisateur. Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein.

MARGE DE REcul : distance d'implantation des constructions règlementée soit de manière graphique (voir règlement graphique) ou dans l'article 3 de la section n°2 du règlement écrit de chaque zone ou secteur.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent réalisée sous forme de ZAC, lotissement ou de permis groupé.

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

P.P.R.I. : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique) établi par l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues sur un bassin versant.

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

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

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

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

REFECTION : la réfection consiste à réparer un bâtiment existant en conservant au final son aspect extérieur. Elle ne doit pas entraîner la création de logement supplémentaire, ni de changement de destination.

REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur. Elle ne doit pas entraîner la création de logement supplémentaire, ni de changement de destination.

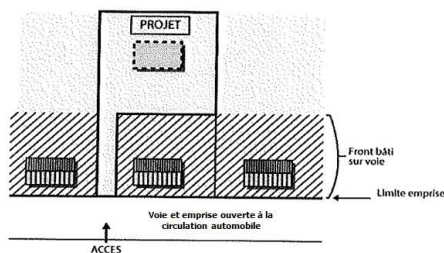
RENOVATION : idem réhabilitation.

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

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

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

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



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

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

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

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

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

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

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

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de

déplacement : piéton, deux roues motorisées ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application des articles 3 de l'ensemble des sections 2 comprises dans les chapitres des titres III à VI, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisées, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

TITRE II.

DISPOSITIONS GENERALES

APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. PORTEE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLUi

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

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

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

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

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

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

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

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

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

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

2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE :

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

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

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

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones sont reportées sur le plan de zonage du PLUi) ;

- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

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

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

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

3. REGLES DE DISTANCE ET DE RECIPROCITE AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

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

Par dérogation, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». Il peut être dérogé aux règles, « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant ».

4. CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER)

En dehors des espaces urbanisés de la Communauté de communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Sur la Communauté de communes, les axes concernés par ces dispositions sont les suivants : A83 (autoroute) et RD 137 (route classée à grande circulation).

Ces axes bénéficient de règles d'implantation différentes dans les conditions prévues à l'article L. 111- 8 du code de l'urbanisme qui sont précisées dans le corps du règlement de chaque zone.

5. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la Communauté de communes. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

La Communauté de communes est concernée par l'application des arrêtés préfectoraux N°01 DDE220, et N°01 DDE221 du 19 mars 2001 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Les constructions situées dans le périmètre des secteurs affectés par le bruit doivent bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999. Cela concerne les voies suivantes :

Route concernée	Catégorie
A 83	2
RD 949 bis	3
RD 137	3

6. ADAPTATIONS MINEURES

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

6.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

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

6.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent

règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

6.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

6.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

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

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

7. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

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

8. PERMIS DE DEMOLIR

Selon les modalités de la délibération en date du 11/12/2019, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) dans les cas suivants :

- Dans un périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- Dans un périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,
- Sur les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et au titre de l'article L151-11 2 (voir chapitre ci-après - article 3)
- En zones U, U1, Uc, U1c, Np et Ntp du PLUi

9. EDIFICATION DES CLOTURES

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière et à l'éco-pâturage selon les modalités de la délibération en date du 11/12/2019.

NB : les clôtures pleines sont interdites dans le périmètre du PPRI du Lay.

10. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

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

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

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

Conformément à l'arrêté préfectoral du 31 mars 2004, une autorisation de défrichement est obligatoire pour les défrichements impactant des massifs boisés de plus de **4 ha d'un seul tenant**. Cette autorisation préalable est nécessaire quelque-soit la surface du massif pour les espaces boisés de la Communauté de communes.

Elle peut être autorisée tout en étant subordonnée à l'exécution de boisements compensatoires, jusqu'à cinq fois la surface défrichée.

Elle peut être refusée pour les motifs visés à l'article L 311-3 du code forestier (protection des sols, des eaux, salubrité publique, équilibre biologique d'une région ou bien-être de la population, protection contre les risques naturels ou boisements ayant bénéficié d'aides publiques).

11. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

En application de l'articles R.126-1 du CU, les PLU doivent comporter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de leur commune. Les SUP sont classées (R.126-1) en 4 catégories relatives à la conservation du patrimoine, l'utilisation de certaines ressources et certains équipements, la défense nationale, la salubrité et à la sécurité publique. Le report des servitudes est effectué à titre indicatif, seuls les décrets et arrêtés qui les instituent font foi.

Les servitudes applicables sur le territoire du Pays de Chantonnay sont portées à l'annexe 7 du dossier de PLUi.

- Servitudes de protection des Monuments Historiques (code **AC1**)
- Servitudes relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz (**I3**)
- Servitude autour d'une ligne aérienne électrique (**I4**)
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (**PT1**)
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploitées par l'Etat (**PT2**)
- Voies ferrées (**T1**)
- Relations aériennes -Installation hors zone de dégagement (**T7**)
- Protection des centres radioélectriques (**T8**)
- Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles (code **PM1**)

NB : concernant la servitude relative aux canalisations de transport et de distribution de gaz (**I3**), il convient de se référer :

- Aux interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Aux interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- A l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées des ouvrages (Art. R. 555-30- 1. 1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).
- A la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. ESPACES BOISÉS CLASSES

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

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. 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 prévus à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'Espaces Boisés Classés, tout projet d'installation, de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à préserver la fonctionnalité écologique du boisement en respectant une marge de recul de 7 m minimum par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés ou du secteur Nf. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif, ni aux clôtures autres qu'agricoles qui doivent respecter les dispositions du présent règlement.

2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

2.1. HAIES, ARBRES, ALIGNEMENT D'ARBRES ET BOISEMENTS A PROTEGER

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements à protéger identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole).

En-dehors de leur entretien ou de leur exploitation normale, des coupes et élagages nécessaires à la sécurité, la sûreté ou à la création d'équipements d'intérêt collectif ou de services publiques, les coupes et abattages qui auraient pour conséquence la destruction de la végétation ainsi identifiée sont soumis à Déclaration préalable.

La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale en quantité et/ou linéaire équivalent. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°4.2.2) précise les modalités de mise en œuvre des compensations.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité de l'arbre, de l'alignement d'arbres ou d'arbres présents dans les haies. Ces fondations sont interdites à une distance minimale de 5 m par rapport aux arbres existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 153-23.

2.2. MARES

Les mares identifiées sur les documents graphiques du règlement sont protégées : Leur comblement est interdit. De plus, les modalités de gestion de leurs abords devront présenter une configuration favorisant le développement d'habitats favorables aux amphibiens et odonates, et ceci préférentiellement sur emprise publique.

2.3. JARDINS, PARCS ET ESPACES VERTS A PROTEGER

Les secteurs de « jardins à protéger », « parcs » et « espaces verts à protéger » doivent être préservés.

Seule la construction de serres et d'abris de jardins y est possible sous réserve (conditions cumulatives pour les abris de jardin) :

- Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois, aspect bois ou en pierre, dont la toiture est réalisée en tuile ou en matériaux de même aspect, et sous réserve d'une hauteur maximum de 2 m à l'égout,
- D'une emprise maximum de 20 m² par abri et un abri maximum par jardin,
- De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.

3. PATRIMOINE BATI IDENTIFIE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

3.1. PATRIMOINE BATI

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve de ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

Les percements doivent être restitués dans le respect des dispositions d'origine (rythmes, proportions, dimensions, matériaux, mise en œuvre).

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Et, les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

Toute démolition doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421- 28 du code de l'urbanisme.

3.2. MURS

Les murs identifiés doivent être préservés.

Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, après Déclaration préalable.

3.3. « PETIT PATRIMOINE »

Les éléments de « petit patrimoine » (croix, calvaires, puits...) doivent être préservés.

Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable.

4. ARBRES REMARQUABLES

Les arbres remarquables identifiés doivent être préservés.

Leur suppression est possible, pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, **après Autorisation.**

5. ZONES HUMIDES

La destruction des zones humides est interdite.

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3).

Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communautaire et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan graphique par une trame particulière.

Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

Au terme du présent PLUi, sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...), sauf s'il est démontré qu'il n'existe pas d'alternative avérée.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

6. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L. 151-38 ET DU R. 151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci correspondent au réseau des continuités existantes et notamment celles inscrites au PDIPR et/ou ayant été identifiées comme telles.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la continuité d'itinéraire initiale.

7. EMBLEMES RESERVES

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

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

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

8. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

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

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâti non isolé : présence d'habitation (en état) à proximité immédiate
- Si bâti dans un hameau, aucune activité agricole n'y est exercée (bâtiment, installation)
- Absence de bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres
- Absence d'autres incidences agricoles (épandage, circulation, d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)
- Valeur architecturale et patrimoniale
- Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)
- Desserte par les réseaux
- Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.
- Desserte par un accès et une voie sécurisée

La pièce 5.2 présente les bâtiments qui ont été identifiés et qui sont susceptibles de changer de destination en secteurs A ou N.

9. LINEAIRE DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

10. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

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

11. SERVITUDE DE PROJET (GEL DE 5 ANS) AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement graphique comporte une servitude délimitée au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m². Cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

12. ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

13. PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU

Dans les périmètres présentés en annexe (pièce 7 du dossier de PLUi) les constructions sous soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté correspondant :

- retenue de ROCHEREAU : arrêté préfectoral du 17 juillet 2019 (ARS-PDL/DT/SSPE/2019/46/85)

- retenue de l'ANGLE-GUIGNARD : arrêté préfectoral du 27 février 2020 (ARS- PDL/DT/SSPE/2020/012/85,
- retenue de la VOURAIE : arrêté préfectoral du 23 janvier 1997.

14. PERIMETRES DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION ET RUPTURE DE BARRAGE

Le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Lay.

Les constructions incluses dans ce périmètre sont soumises à des dispositions particulières figurant dans le PPRI annexé au PLUi. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Lay s'applique, nonobstant toute disposition du présent règlement. En cas de règles plus contraignantes dans le PLUi, celles-ci s'appliquent complémentirement aux règles du PPRI.

La Communauté de communes du Pays de Chantonnay est aussi concernée par le risque « rupture de barrage » pour les barrages de La Sillonière, de l'Angle Guignard et de Rochereau.

15. PERIMETRES DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il convient de considérer que le risque TMD est potentiellement existant **sur tout type d'axes routiers** (transit et dessertes locales comprises) qui traversent la Communauté de communes.

Concernant le **transport de GAZ naturel haute pression par canalisation**, la Communauté de communes est soumise à l'aléa :

- 5 canalisations (Branchement Chantonnay, St Hilaire des Loges-Pont St Martin, L'Oie-Les Clouzeaux en DN 150 et DN 80, Branchement St Martin des Noyers)
- 2 postes (Chantonnay et Saint Martin des Noyers)

Les fiches et cartes de localisation de la Servitude d'Utilité Publique (SUP_I3) sont reportées dans les pièces annexes du PLUi.

16. RISQUE « CAVITÉS »

Le territoire est concerné par le risque cavités. Les secteurs identifiés et connus sont repérés sur le règlement graphique. Il est cependant recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour tout projet de construction à leurs abords.

17. RISQUE « MOUVEMENTS DE TERRAIN »

Le territoire est concerné par le risque « mouvements de terrain ».

18. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

Le territoire est concerné par le risque sismique.

Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles sont définies dans les normes Euro code 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but.

Il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour tout projet de construction.

19. LA PRISE EN COMPTE DE L'ALEA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire est concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles.

Afin de prendre en compte le risque, les mesures préventives sont les suivantes en cas de construction neuve et après étude de sol : fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage... pour les bâtiments existants et les projets de construction : maîtrise des rejets d'eau, contrôle de la végétation en évitant de planter trop près et en élaguant les arbres.

20. STERILES MINIERS, SITES ET SOLS POLLUÉS

Le territoire est concerné par la présence de stériles miniers.

Concernant les sites et sols pollués, les données BASOL et BASIAS permettent d'identifier les enjeux et obligations réglementaires liées à la prise en compte du risque pollution des sols en amont des projets d'aménagement.

21. RISQUE RADON

Le territoire est concerné par le risque d'exposition du radon, en lien avec la nature du sous-sol.

Plusieurs techniques permettent de réduire ce risque à l'intérieur des bâtiments :

- Une ventilation fonctionnelle,
- Une étanchéification des voies d'entrées du radon,
- Une inversion des flux de radon.

22. DROIT DE PREEMPTION URBAIN AU TITRE DE L'ARTICLE L.211-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le Droit de Préemption Urbain simple est applicable sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLUi approuvé.

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Il a été institué par une délibération en date du 11/12/2019.

23. ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERÉ (ZAD)

Commune	Nom	Date de création et ou de renouvellement
Bournezeau	ZAD des Hautes Térénières et du Fief du Château	03/06/2016
	ZAD « La Coussaie » et « l'Étang »	03/06/2016
Chantonnay	ZAD Habitat	03/06/2016
	ZAD Espaces verts et équipements collectifs	03/06/2016
	ZAD parc d'activités	03/06/2016

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME RÈGLEMENTÉES AUX ARTICLES 1 ET 2

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

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

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique.

La section 1 du règlement de chaque zone et secteur définit :

- Dans l'article 1 : « Usage et affectation des sols, constructions et activités interdites »,
 - o **les destinations ou sous-destinations interdites** totalement ou partiellement lorsque l'on se trouve dans le cas **d'autorisation sous conditions pour certaines destinations ou sous-destinations tel que prévu dans l'article 2** ;
 - o les affectations des sols, usages et types d'activités interdits ;
- Dans l'article 2 : « Types d'activité et constructions soumises à des conditions particulières »,
 - o **les destinations ou sous destinations autorisées sous condition** ;
 - o les affectations des sols, usages et types d'activités interdits ;

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

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

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

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

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS DANS LES ZONES U ET AU

1. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE RÉALISATION

1.1. MODALITÉS DE CALCUL

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

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

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

• pour les extensions de construction :

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions à l'exception des secteurs Ue, Uec, Ut, Ux (sous-secteurs Uxa, Uxb, Uxc, Uxd et Uxcc) pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.

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

• pour les changements de destination :

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

• pour les travaux de réhabilitation :

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

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

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

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

1.2. MODALITES DE REALISATION

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

2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.1. REGLES QUALITATIVES

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

10% minimum des surfaces dédiées au stationnement devront faire l'objet de plantations dans les zones et secteurs suivants : Ue, Uec, Ut, Ux, AUx. Cette disposition s'applique également aux stationnements collectifs exigés dans le cadre des opérations d'ensemble à usage de logement en zone U et 1AUh.

2.2. REGLES QUANTITATIVES

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

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement et hébergement	<u>En secteur Uc et sous-secteur U1c</u>
	- Aucune règle particulière n'est prescrite
	<u>En secteur U1</u>
	- 1 place par logement nouveau
	<u>Dans les zones U et 1AUh</u>
	- 2 places par logement créé en cas de construction neuve
	- 1 place par logement en cas de division de logement existant
	- 1 place par logement en cas de changement de destination
	- Dans le cadre d'opération d'ensemble de logements aboutissant à la création de plus de 4 logements, il est exigé une place supplémentaire mutualisée par tranche engagée de 4 logements.
	<u>En zones A et N</u>
	- 2 places par logement en cas de changement de destination

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées

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

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

Autres destinations

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
<p>Artisanat et commerce de détail</p> <p>Et</p> <p>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <p>Et</p> <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p><u>En secteurs Uc et sous-secteur U1c</u></p> <p>- Aucune règle particulière n'est prescrite</p> <p><u>Dans les autres zones et secteurs</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement automobile et vélo à réaliser est déterminé après étude des besoins et possibilités de mutualisation avec les parcs de stationnement existant et leur accessibilité, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De leur nature ; ▪ Du taux et du rythme de leur fréquentation ; ▪ Des besoins en salariés ; ▪ De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
<ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Commerce de gros • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Industrie • Entrepôt • Bureau 	<p>Le nombre de places de stationnement automobile et vélo à réaliser est déterminé après étude des besoins et possibilités de mutualisation avec les parcs de stationnement existant et leur accessibilité, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De leur nature ; ▪ Du taux et du rythme de leur fréquentation ; ▪ Des besoins en salariés ; ▪ De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

3. STATIONNEMENT DES VÉLOS

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

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

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU DOMAINE AUTOROUTIER ET ROUTIER DÉPARTEMENTAL

1. PRÉSENTATION DU SCHEMA ROUTIER ET DES VOIES DÉPARTEMENTALES

Le territoire communal est traversé par les voies suivantes :

- Autoroute : A83
- Routes Départementales structurantes : RD 137, 960b
- Réseau primaire : RD 960b, 949b
- Autres RD

Les routes qui assurent la continuité d'un itinéraire à fort trafic, justifient des règles d'urbanisme particulières.

Notamment, l'A83 et la RD 137 qui sont règlementées au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (cf. point 4 du chapitre 1 des dispositions générales).

Les autres RD sont concernées par les dispositions des articles 2 et 3 qui suivent.

2. ACCES SUR VOIE DÉPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création d'accès est soumise à autorisation sur les routes départementales.

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

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DÉPARTEMENTALES

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

- Le long de la RD 137 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long de la RD 949b (Uxa et 1AUxa) : 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des RD 949b, 960b : 25 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des autres RD : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières, exceptions :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situées dans le domaine public départemental,
- Aux bâtiments techniques liés à l'exploitation des systèmes de production d'énergie renouvelable,
- Aux lignes de transport d'électricité,
- Aux serres et bâtiments agricoles.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- Pour les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD.
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Pour certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers qui peuvent être autorisés sous réserve de proposer une intégration paysagère qualitative ;

4. CLÔTURES EN BORDURE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE

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

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

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

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

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

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

CHAPITRE 8. RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX EAUX USÉES ET EAUX PLUVIALES

Les dispositions concernant les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales joints en annexe au PLUi.

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

- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Disposition spécifique pour les zones AU

Il est rappelé que l'aménagement de la zone doit se faire dans le cadre d'un aménagement global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

1.1. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES

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

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

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

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

1.1.1. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ASSIMILÉES DOMESTIQUES

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

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

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

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

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

1.1.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

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

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

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

1.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité

foncière ou l'aménagement.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,).

La réutilisation des eaux pluviales reste possible en vue de favoriser la réduction des besoins en eau potable. La réutilisation de l'eau pluviale doit s'effectuer dans le respect des règles de l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

TITRE III.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U »

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

Elle est constituée des secteurs suivants :

- les secteurs U1, Uc, U1c et Uj
- le secteur Ue (sous-secteur Uec),
- le secteur Ut
- le secteur Ux (sous-secteurs Uxa, Uxb, Uxc, Uxd et Uxcc).

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone U correspond au tissu urbain des agglomérations de la Communauté de communes.

C'est un secteur déjà urbanisé, à vocation principale d'habitat, de services et d'activités urbaines.

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

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

La zone U comprend les sous-secteurs suivants :

- U1 : sous-secteur correspondant à l'agglomération de Chantonay qui se caractérise par des volumes bâtis diversifiés avec des hauteurs plus importantes que dans les autres bourgs.
- Uc : sous-secteur destiné au renforcement des centralités commerciales au sein des cœurs de bourg historiques des autres communes ainsi que des bourgs secondaires.
- U1c : sous-secteur destiné au renforcement de la centralité commerciale au sein de l'agglomération de Chantonay.
- Uj : sous-secteur situé en lisière avec la zone agricole ou naturelle où la constructibilité est limitée aux annexes des habitations existantes,
- **Un indice « i »** identifie les secteurs de la zone U soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE U

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

U- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

Secteur ou sous-secteur	U– 1.1 Destinations interdites	U– 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités
U et U1	<p>Hormis les constructions mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole ou forestière, - Commerces et activités de services en dehors : <ul style="list-style-type: none"> -des sous-destinations définies sous conditions à l'article 2.1, -de la sous-destination Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, -de la sous-destination Restauration - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires en dehors des sous-destinations et conditions fixées à l'article 2.1, <p>Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.</p>	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement collectif de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement, - Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, - Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.2, - Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
Uc/U1c	<p>Hormis les constructions mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole ou forestière, - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires en dehors : <ul style="list-style-type: none"> -des sous-destinations définies sous conditions à l'article 2.1, -de la sous-destination Bureau <p>Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.</p>	
Uj	<p>Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole ou forestière, - Commerces et activités de services, - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires en dehors des sous-destinations et conditions fixées à l'article 2.1, 	

U- ARTICLE 2 **TYPES D'ACTIVITÉS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le permis de démolir s'applique aux éléments de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 et présenté au chapitre 2 – article 3 des dispositions générales et dans l'ensemble du périmètre de la zone U et des secteurs Uc, U1 et U1c.

Une déclaration préalable est nécessaire en vue de la modification de l'occupation du sol correspondant aux éléments de patrimoine naturel inventoriés au titre de l'article L151-23 et présenté au chapitre 2 – article 3 des dispositions générales.

Secteur ou sous-secteur	U– 2.1 Destination et sous destinations	U– 2.2 Affectations des sols, usages et types d'activités
U et U1	<p>Sont admises sous condition, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire maximale de 30% de l'emprise au sol existante de l'ensemble bâti, les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerces de détail, - Commerce de gros, industrie (s'il s'agit d'activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie), et entrepôt à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, - que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants. 	<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ; - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale. - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
Uc/U1c	<p>Sont admises sous condition, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire maximale de 30% de l'emprise au sol existante de l'ensemble bâti, les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce de gros, industrie (s'il s'agit d'activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie), et entrepôt à condition : <ul style="list-style-type: none"> - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, - Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants. 	

Uj	Sont admises sous condition, les constructions ayant la destination : - La sous destination « logement », sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article Uj-2.2 ci-contre.	Sont uniquement admises sous conditions : - Les constructions annexes aux habitations existantes sur la même unité foncière ; - Les installations d'assainissement individuel nécessaires habitations existantes sur la même unité foncière
-----------	--	---

En outre, **en secteur U1 et U1c**, pour tout programme de logements neufs d'un nombre supérieur à 10 logements, 20% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux et/ou à des logements intermédiaires.

Dans les secteurs concernés par **une OAP** : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au U – Article 1 sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U– 3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

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

3.2.1. Voies et emprises publiques

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

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit s'implanter à l'alignement de fait.

Lorsque le projet se situe dans un tissu bâti où aucun alignement de fait ne ressort clairement, l'implantation du projet sera étudiée en vue d'une insertion harmonieuse dans la rue, en fonction des éléments suivants :

- Implantation des constructions immédiatement riveraines
- Conditions d'accès
- Modalité de traitement des clôtures et des façades

Des décrochés ou des reculs partiels de façade par rapport à l'alignement de fait en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Implantation le long des autres emprises publiques :

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des autres emprises publiques n'est pas réglementée.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2. Limites séparatives

Non règlementé sous réserve du respect des dispositions de l'article 3.3 ci-après.

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

Non règlementé.

3.2.4. Dispositions particulières

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

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul fixées au 3.2.1 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celles-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain est situé en second rideau ou à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ; les bâtiments peuvent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Dans le cas de parcelles dont les limites donnant sur voie ne sont pas en angle droit : il pourra être dérogé aux règles de distance ci-avant dans un souci de meilleure économie de la construction. Cette disposition vise à ne pas imposer des constructions en pan coupé sur des parcelles étroites.

U– 3.3 Hauteur maximale des constructions

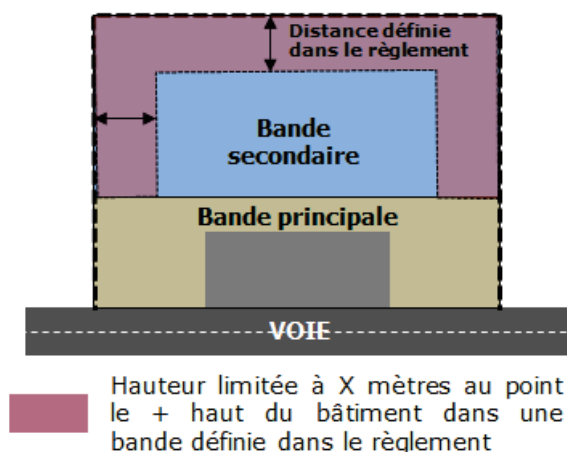
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction :

Secteur ou sous-secteur	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres constructions	Annexes
U/Uc	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+2+combles ou attique	La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
U1/U1c	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+3+combles ou attique	
Uj	/	/	

En secteur U et U1 (hors secteur Uc et U1c), en plus de des dispositions ci-dessus, dans la bande secondaire, située au-delà de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent également respecter les règles de hauteurs définies ci-dessous.

En cas d'implantation dans une bande de 2 mètres mesurée depuis la limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère de la construction dans ladite bande.



Dispositions particulières

Des règles spécifiques seront possibles dans l'un des cas suivants :

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

U- ARTICLE 4 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

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

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

4.1.2. Façades

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

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas.

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

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

4.1.4. Clôtures

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération (existence de clos de murs en pierre, d'une trame bocagère...).

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

Les portails pourront être implantés en retrait de la clôture pour des raisons de sécurité d'accès des véhicules. En cas d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à celle règlementée, la hauteur du portail pourra être différente et s'élever à la hauteur de la clôture prolongée.

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

Les clôtures et les portails devront respecter une hauteur maximale totale de 1,40 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire non opaque (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement enduit ou constitué en pierres ou recouvert d'un parement ;

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

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

Les clôtures et les portails devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

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

Dispositions particulières :

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

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures identiques aux murs traditionnels,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- En cohérence avec la hauteur des clôtures séparatives existantes, des hauteurs de clôtures différentes pourront être autorisées ou imposées.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

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

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

U- 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

U- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

U- 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

U- 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

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

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

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

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

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

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

U- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4, 1.2).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

U- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

7.1.1. Desserte

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

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

7.1.2. Accès

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

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

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

Tout projet prenant accès sur une route départementale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

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

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

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

U- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

8.1.1. Eau potable

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

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

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Electricité

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

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

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

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

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

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

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

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

CARACTERE DU SECTEUR Ue

Le secteur Ue correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

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

Le secteur Ue comprend le sous-secteur suivant :

- Sous-secteur Uec correspondant au collège situé à Bourdevaire à Sainte Cécile
- **Un indice « i »** identifie les secteurs Ue soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Ue - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

Ue – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,
- Habitation, en dehors des sous-destinations et conditions fixées à l'article 2.1,
- Commerce et activités de service, en dehors des sous-destinations et conditions fixées à l'article 2.1,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ue – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- En secteur Ue :
 - o Le stationnement collectif de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
 - o Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.
 - o Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 - o Les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - o Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- En secteur Uec :
 - o Le stationnement collectif de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Ue - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ue – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises sous condition, les constructions nouvelles suivantes :

- La sous-destination « logement » à usage de logement de fonction, de locaux de surveillance, sous réserve d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité à laquelle il est rattaché, et d'hébergements en lien avec l'établissement scolaire sous réserve des dispositions de l'Article 3 ci-après.

Le local de surveillance se distingue du logement de fonction par le fait qu'il est inclus dans le bâtiment d'activité et par le fait qu'il doit rester un local accessoire.

- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ».

Ue – 2.2 Affectations des sols, usages et types d'activités

- En secteur Ue sont seuls admis :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue – 3.1 Emprise au sol

Secteur Ue : Non réglementé.

Sous-secteur Uec : l'emprise au sol des constructions nouvelles autorisées dans le sous-secteur est limitée à 300 m², à la date d'approbation du PLUi.

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

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé sous réserve du respect des dispositions de l'article 3.3 ci-après.

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

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

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

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul fixées au 3.2.1 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celles-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain est situé en second rideau ou à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ; les bâtiments peuvent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Dans le cas de parcelles dont les limites donnant sur voie ne sont pas en angle droit : il pourra être dérogé aux règles de distance ci-avant dans un souci de meilleure économie de la construction. Cette disposition vise à ne pas imposer des constructions en pan coupé sur des parcelles étroites.

Ue– 3.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières :

Des règles spécifiques de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

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

Ue - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Concernant l'article 4, les règles applicables au secteur Ue sont les mêmes que les règles applicables à la zone U.

Ue - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Concernant l'article 5, les règles applicables au secteur Ue sont les mêmes que les règles applicables à la zone U.

Ue - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3 (articles 7 et 8), les règles applicables au secteur Ue sont les mêmes que les règles applicables à la zone U.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ut

CARACTERE DU SECTEUR Ut

Le secteur Ut est destiné au secteur spécialisé destiné à l'accueil des hébergements touristiques de type camping et village vacances.

C'est un secteur déjà urbanisé, notamment destiné à accueillir des hébergements touristiques ainsi que les équipements collectifs, commerces et activités tertiaires liées.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ut

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ut - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ut – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Hormis les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes **les nouvelles constructions** ayant les destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,
- Habitation, en dehors des sous-destinations et conditions fixées à l'article 2.1,
- Commerce et activité de service, en dehors des sous-destinations et conditions fixées à l'article 2.1,
- Activités des secteurs secondaires et tertiaires.

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

Ut – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Le stationnement collectif de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Ut - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ut – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises sous condition, les constructions nouvelles suivantes :

- La sous-destination « logement » à usage de locaux de surveillance, sous réserve d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le local de surveillance se distingue du logement de fonction par le fait qu'il est

inclus dans le bâtiment d'activité et par le fait qu'il doit rester un local accessoire.

- Les sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « restauration »

Ut – 2.2 Types d'activités

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ut - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ut – 3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

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

Non règlementé.

Ut – 3.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières :

Des règles spécifiques de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

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

Ut - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Concernant l'article 4, les règles applicables au secteur Ut sont les mêmes que les règles applicables à la zone U.

Ut - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Concernant l'article 5, les règles applicables au secteur Ut sont les mêmes que les règles applicables à la zone U.

Ut - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3 (articles 7 et 8), les règles applicables au secteur Ut sont les mêmes que les règles applicables à la zone U.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux

CARACTERE DU SECTEUR Ux

Le secteur Ux correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

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

Le secteur Ux comprend les sous-secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Le sous-secteur Uxa, correspondant au Vendéopôle,
- Le sous-secteur Uxb, correspondant aux zones d'activité vitrine,
- Le sous-secteur Uxc, correspondant aux zones d'activités du maillage mixte.
- Le sous-secteur Uxd correspondant aux zones d'activité de proximité,
- Le sous-secteur Uxcc correspondant aux zones commerciales de Chutte Perette et de Polaris à Chantonay.
- **Un indice « i »** identifie les secteurs de la zone Ux soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ux

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ux - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Secteur ou sous-secteur	Ux – 1.1 Destination interdites	Ux – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités
Uxa	<p>Sont interdites, les nouvelles constructions ayant les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole ou forestière, - Habitation, en dehors des sous-destinations et conditions fixées à l'article 2.1, - Commerce et activités de service, en dehors des sous-destinations et conditions fixées à l'article 2.1. <p>Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.</p>	<p>Sont <u>interdits</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, - le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, - les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
Uxb/Uxc/Uxd	<p>Sont interdites, les nouvelles constructions ayant les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole ou forestière, - Habitation, en dehors sous-destinations et des conditions fixées à l'article 2.1, - Commerce et activités de service, en dehors des sous-destinations et conditions fixées à l'article 2.1. <p>Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.</p>	
Uxcc	<p>Sont interdites, les nouvelles constructions ayant les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole ou forestière, - Habitation, en dehors des sous-destinations et conditions fixées à l'article 2.1, - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. <p>Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.</p>	

Ux - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Secteur ou sous-secteur	Ux – 2.1 Destinations et sous-destinations	Ux – 2.2 Affectations des sols, usages et types d'activités
Uxa	<p>Sont admises sous condition, les constructions nouvelles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sous-destination « logement » à usage de locaux de surveillance, à condition d'être justifiée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle elle est rattachée. Le local de surveillance doit être inclus dans le bâtiment d'activité et doit rester un local accessoire. - Les sous-destinations « activité de service » et « restauration », à condition d'être destinées aux entreprises et à leurs salariés ou de constituer le prolongement de l'activité existante, - Les sous destinations « Hébergement hôtelier et touristiques » et « commerce de gros », sans condition. 	<p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention, - les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles,
Uxb/Uxc	<p>Sont admises sous condition, les constructions ayant les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sous-destination « logement » à usage de locaux de surveillance, à condition d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le local de surveillance doit être inclus dans le bâtiment d'activité et doit rester un local accessoire. - La sous-destination « activité de service », à condition d'être destiné aux entreprises et à leurs salariés ou de constituer le prolongement de l'activité existante, - La sous destination « Commerce de gros », sans condition. 	
Uxd	<p>Sont admises sous condition, les constructions ayant les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sous-destination « logement » à usage de locaux de surveillance, à condition d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le local de surveillance doit être inclus dans le bâtiment d'activité et doit rester un local accessoire. - La sous-destination « activité de service », à condition d'être destiné aux entreprises et à leurs salariés ou de constituer le prolongement de l'activité existante, - La sous destination « Commerce de gros », sans condition. 	<p>Sont admises sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ; - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles

Uxcc	<p>Sont admises sous condition, les constructions ayant les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sous-destination « logement » à usage de locaux de surveillance, à condition d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le local de surveillance doit être inclus dans le bâtiment d'activité et doit rester un local accessoire. - La sous destination « artisanat et commerce de détail » d'une surface de vente supérieure à 300m² minimum ou constituant le prolongement d'une activité existante, - La sous-destination « activité de service », à condition d'être destiné aux entreprises et à leurs salariés ou de constituer le prolongement de l'activité existante, - La sous destination « Commerce de gros », sans condition. 	<p>avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime d'autorisation à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
-------------	---	--

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ux - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ux – 3.1 Emprise au sol

Non réglementé

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

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

De plus, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- Le long de l'A83 : 45 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long de la RD 949b (Uxa et 1AUxa) : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long des RD 949b et RD 960 b : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- Le long des autres RD : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter les reculs suivants :

- Voie ferrée : 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie
- Cours d'eau : 10 m par rapport aux berges du cours d'eau

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives ;
- Soit sur la limite séparative sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu ;

Quand la limite séparative jouxte un secteur à dominante d'habitation (U, U1, Uc, U1c, 1AUh, 2AUh), les nouvelles constructions doivent respecter un retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment et supérieur à 5 mètres par rapport à cette limite.

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

Non règlementé.

3.2.4. Dispositions particulières

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

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul fixées au 3.2.1 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celles-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;
- En cas d'implantation en recul : les bâtiments à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail situés en rez-de-chaussée peuvent être autorisés à étendre leur devanture commerciale en-deçà de la marge de recul jusqu'à l'alignement.

Ux – 3.2 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite

Ux - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

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

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

4.1.2. Façades

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

4.1.3. Toitures

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

4.1.4. Clôtures

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

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

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

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement et présenter par leur hauteur et leur nature une homogénéité d'aspect.

Dispositions particulières

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

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

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

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

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

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

Non réglementé.

Ux - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ux – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les espaces non bâtis doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, noues...

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

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

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

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

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

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

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

Ux - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4, 1.2).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ux - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

7.1.1. Desserte

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

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

7.1.2. Accès

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

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

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

Tout projet prenant accès sur une route départementale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

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

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

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

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

Ux - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1.1. Eau potable

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

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

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

8.1.2. Electricité

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

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

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

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

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

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

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

TITRE IV.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

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

Elle comprend les zones, secteurs et sous-secteurs suivants :

- Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, déclinées en 3 secteurs :
 - o le secteur 1AUh (sous-secteurs 1AUh1 et 1AUhc)
 - o Le secteur 1AUe,
 - o le secteur 1AUX (sous-secteurs 1AUXa et 1AUXc, 1AUXd),
- Les zones 2AU, fermées à l'urbanisation, déclinées en 2 secteurs :
 - o le secteur 2AUh,
 - o le secteur 2AUX.

Dans la mesure où il est fermé à l'urbanisation, le secteur 2AU fait l'objet d'un même règlement allégé pour ses deux secteurs.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

CARACTERE DU SECTEUR 1AUh

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

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

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

Le secteur 1AUh comprend un sous-secteur 1AUh1 qui se distingue par une hauteur maximale supérieure à celle du secteur 1AUh.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUh- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Concernant l'article 1, les règles applicables au secteur 1AUh, aux sous-secteurs 1AUh1 et 1AUhc sont les mêmes que les règles applicables à la zone U, aux secteurs U1 et Uc.

1AUh- ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir s'applique aux éléments de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 et présenté au chapitre 2 – article 3 des dispositions générales.

Une déclaration préalable est nécessaire en vue de la modification de l'occupation du sol correspondant aux éléments de patrimoine naturel inventoriés au titre de l'article L151-23 et présenté au chapitre 2 – article 3 des dispositions générales.

Secteur ou sous-secteur	1AUh– 2.1 Destination et sous destinations
1AUh, 1AUhc et 1AUh1	Dans les secteurs concernés par une OAP : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdits à l'article 1AUh 1 sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUh- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUh– 3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

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

3.2.1. Voies et emprises publiques

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

Sauf indication graphique contraire ou principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation le long des voies ouvertes à la circulation n'est pas règlementée.

Implantation le long des autres emprises publiques :

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des autres emprises publiques n'est pas règlementée.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau, sauf indication graphique contraire.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait.
- En cas d'implantation dans une bande de 2 mètres mesurée depuis la limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère de la construction dans ladite bande.

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

Non réglementé.

1AUh– 3.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction :

Secteur ou sous-secteur	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres constructions	Annexes
1AUh et 1AUhc	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+2+combles ou attique	La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
1AUh1		La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+3+combles ou attique	

1AUh- ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Concernant l'article 4, les règles applicables au secteur 1AUh, aux sous-secteurs 1AUh1 et 1AUhc sont les mêmes que les règles applicables à la zone U, aux secteurs U1 et Uc.

1AUh- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Concernant l'article 5, les règles applicables au secteur 1AUh, aux sous-secteurs 1AUh1 et 1AUhc sont les mêmes que les règles applicables à la zone U, aux secteurs U1 et Uc.

1AUh- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4,).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUh- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Concernant l'article 7, les règles applicables au secteur 1AUh, aux sous-secteurs 1AUh1 et 1AUhc sont les mêmes que les règles applicables à la zone U, aux secteurs U1 et Uc.

1AUh- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Concernant l'article 8, les règles applicables au secteur 1AUh, aux sous-secteurs 1AUh1 et 1AUhc sont les mêmes que les règles applicables à la zone U, aux secteurs U1 et Uc.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

CARACTERE DU SECTEUR 1AUe

Le secteur 1AUe correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

<p>Concernant les sections 1 à 3, les règles applicables au secteur 1AUe sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ue.</p>
--

L'urbanisation est réalisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUx

CARACTERE DU SECTEUR 1AUx

Le secteur 1AUx correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

Le secteur 1AUx comprend les secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Le secteur 1AUxa, correspondant au Vendéopôle,
- Le secteur 1AUxc, correspondant au maillage mixte,
- Le secteur 1AUxd correspondant aux zones d'activité de proximité

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUx

<p>Concernant les sections 1 à 3, les règles applicables aux sous-secteurs du secteur 1AUx sont les mêmes que les règles applicables aux sous-secteurs Ux correspondants.</p>
--

L'urbanisation est réalisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elle est fermée à l'urbanisation.

A court terme, les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

La zone 2AU comprend le secteur suivant :

- Le secteur 2AUh destiné à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Dans la mesure où il est fermé à l'urbanisation, le secteur 2AUh fait l'objet d'un même règlement allégé.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les différentes dispositions s'appliquent à l'ensemble des secteurs et sous-secteurs de la zone 2AU.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

2AU – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous. Sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

2AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AU – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
- d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2AU – 2.2 Types d'activités

Néant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial), et en accord avec l'autorité compétente concernée. Les constructions existantes doivent respecter le zonage d'assainissement.

2AU – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

2AU – 8.3 Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole est dite « zone A ».

Elle correspond aux secteurs de la communauté de communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A, on trouve des entités où le tissu pavillonnaire s'affirme généralement sous forme d'urbanisation linéaire, sans lien avec le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : le règlement prévoit que ces habitations puissent évoluer dans les conditions définies par l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

La zone A comprend le secteur suivant :

- Secteur Av : secteur agricole couvrant des espaces dédiés à la viticulture,
- **Un indice « i »** identifie les secteurs de la zone A soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, ou à la prévention des nuisances sonores, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Le permis de démolir s'applique aux éléments de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 et présenté au chapitre 2 – article 3 des dispositions générales.

Une déclaration préalable est nécessaire en vue de la modification de l'occupation du sol correspondant aux éléments de patrimoine naturel inventoriés au titre de l'article L151-23 et présenté au chapitre 2 – article 3 des dispositions générales.

A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans la zone A, et secteurs Av :

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les **constructions et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
 - Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, station d'épuration, éolienne, déchetterie, etc.) ;
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

Dans la zone A uniquement :

• Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **nouvelles constructions et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
 - Ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Lorsqu'elles sont liées au siège ou au site d'une exploitation agricole :

- Habitations si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
 - Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;

- En cas de nouveaux bâtiments, qu'elles soient implantées à proximité du siège ou du site d'activité de l'exploitation, ou, en cas d'impossibilité, en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif.
- En cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
- Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par exploitant agricole ;
- Dans les exploitations sociétaires peuvent être admis :
 - En présence d'élevage, jusqu'à deux logements par site d'activités qui justifient une présence permanente,
 - En l'absence d'élevage, un seul logement par site d'activités justifiant une présence permanente.
- Sont également admis, les activités de diversification d'un site agricole existant (hébergement touristique, « camping à la ferme », « aire naturelle de camping », vente directe...) sous réserve que cette activité :
 - Reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - Ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
 - Et sous réserve que les hébergements touristiques ne se réalisent que par le biais de changements de destination de bâtiments existants.

A noter que les demandes d'autorisation d'urbanisme pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont soumises pour avis à la CDPENAF.
- Sont également admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :
 - Les **extensions des constructions existantes** ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - Une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - Les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
 - Les **annexes des constructions à destination d'habitation** sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - Les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre le bâtiment principal et l'annexe.
 - Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°

A noter que les demandes d'autorisation d'urbanisme pour les changements de destination à destination d'habitation sont soumises pour avis à la CDPENAF.

 - La réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

- La réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés n'est pas règlementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Dans le secteur Av uniquement :

• Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **nouvelles constructions et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière à condition :
 - qu'il s'agisse de l'agrandissement d'un site viticole existant (extension de bâtiment ou création de nouveau bâtiment).
 - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

A – 2.2

Types d'activités

Dans la zone A (tous secteurs) :

- Sont admis les types d'activités suivants :
 - Les constructions légères liées à la découverte des milieux et des paysages, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Sont également admis les types d'activités suivants :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser,
 - Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement existantes, quel que soit leur régime.

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 Emprise au sol

- L'extension des habitations existantes ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial d'une emprise au sol existante supérieure à 150 m² OU 45 m² d'emprise au sol pour les bâtiments initiaux d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 150 m², par rapport à la date d'approbation du PLUi.
- L'emprise au sol cumulée des annexes, y compris les extensions des annexes existantes, ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi (hors piscine couverte et non couverte).

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

3.2.1. Voies et emprises publiques

Dans la zone A, tous secteurs :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments doivent s'implanter à au moins 5 mètres en recul de l'alignement.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci.

De plus, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- Le long de l'A83 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long de la RD137 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long des RD 949b, 960b : 25 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des autres RD : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2. Limites séparatives

Dans la zone A, tous secteurs :

Les bâtiments doivent être implantés en limite ou en retrait des limites séparatives.

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

Dans la zone A, tous secteurs :

L'implantation des nouvelles annexes doit se faire à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) doivent être implantés à proximité du siège ou au site d'activité de l'exploitation, sans dépasser une distance de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation ; à titre dérogatoire, cette distance pourra être portée jusqu'à 300 mètres,

uniquement si le projet se situe en continuité immédiate de constructions existantes (c'est-à-dire à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment).

3.2.4. Dispositions particulières

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

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul fixées au 3.2.1 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celles-ci ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie)
- En limite du secteur Av, les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone A doivent respecter une distance de 10 m par rapport à la limite du secteur Av.

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

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain est situé en second rideau ou à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ; les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Dans le cas de parcelles dont les limites donnant sur voie ne sont pas en angle droit : il pourra être dérogé aux règles de distance ci-avant dans un souci de meilleure économie de la construction. Cette disposition vise à ne pas imposer des constructions en pan coupé sur des parcelles étroites.

A – 3.3 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos éoliennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

3.3.1. Exploitation agricole

Non réglementé.

3.3.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3.3.3. Habitations

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère. Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

3.3.4. Annexes aux habitations existantes

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3.3.5. Autres constructions autorisées dans la zone A et ses secteurs

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

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

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

4.1.2. Façades

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

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas.

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

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

4.1.4. Clôtures

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles et forestières.

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération (existence de clos de murs en pierre, d'une trame bocagère...).

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

Les portails pourront être implantés en retrait de la clôture pour des raisons de sécurité d'accès des véhicules.

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

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,40 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement enduit ou constitué en pierres ou recouvert d'un parement ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

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

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

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

Dispositions particulières

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

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures identiques aux murs traditionnels,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 4).

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

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

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

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

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

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

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

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

7.1.1. Desserte

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

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

7.1.2. Accès

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

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

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

Tout projet prenant accès sur une route départementale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

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

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

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

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

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1.1. Eau potable

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

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Electricité

Non réglementé.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

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

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

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

Non réglementé.

TITRE VI.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle et forestière est dite « zone N ».

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

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone N, on trouve des entités où le tissu pavillonnaire s'affirme généralement sous forme d'urbanisation linéaire, sans lien avec le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres : le règlement prévoit que ces habitations puissent évoluer dans les conditions définies par l'article L151- 11 du code de l'urbanisme.

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (voir rapport de présentation).

- **Un indice « i »** identifie les secteurs de la zone N soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.
- **En outre,**
 - o **Un indice « r »** correspond aux secteurs Ni concernés par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation indiquant les zones inconstructibles.
 - o **Un indice « b »** correspond aux secteurs Ni concernés par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation indiquant les zones constructibles sous certaines conditions.
- Secteur Nj : secteur destiné à la protection des ensembles de jardins attenants aux bourgs,
- Secteur Nc : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol,
- Secteur Nf : secteur correspondant aux boisements soumis à un plan simple de gestion,
- Secteur Nep : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements du service public de l'assainissement et aux déchetteries,
- Secteur NL : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation d'activités de plein air de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique. Il comprend un secteur NLa à vocation de loisirs et sportive nécessitant des installations spécifiques.
- Secteur Np : secteur destiné à la protection des ensembles patrimoniaux remarquables,
- Secteur Nt : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation d'hébergement touristique et de loisirs. Il comprend un secteur Ntp correspondant à des ensembles bâtis patrimoniaux à vocation d'hébergement touristique et de loisirs,

- Secteur Nv : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation d'aire d'accueil des gens du voyage,
- Secteur Ns : secteur destiné à l'accueil d'installation de stockage de déchets inertes,
- Secteur Nenr : secteur destiné à l'accueil d'installation photovoltaïque au sol,
- Secteur Nx : secteur destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs Nxd et Nxc.

La zone N sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur N » (sans indice).

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, ou à la prévention des nuisances sonores, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Le permis de démolir s'applique aux éléments de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 et présenté au chapitre 2 – article 3 des dispositions générales et dans le périmètre des zones Np et Ntp.

Une déclaration préalable est nécessaire en vue de la modification de l'occupation du sol correspondant aux éléments de patrimoine naturel inventoriés au titre de l'article L151-23 et présenté au chapitre 2 – article 3 des dispositions générales.

Dans les sous-secteurs Nir et Nib, on se réfèrera au règlement de la Servitude d'Utilité Publique du Plan de Prévention du Risque Inondation du Lay reportée dans l'annexe 7 du PLUi.

N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans la zone N, et tous ses secteurs :

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de la zone :

- Les **constructions et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, station d'épuration, éolienne, déchetterie, etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

Dans la zone N et les secteurs Ni et Np :

• Sont également admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- Les **extensions des constructions existantes** ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

- Les **annexes des constructions à destination d'habitation** sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre le bâtiment principal et l'annexe.

- Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°

- La réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

- La réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés n'est pas règlementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Dans le secteur Nj :

• Sont admises les constructions à usage de serre et d'abri de jardin à condition que les abris de jardin respectent les dispositions du N – Article 3 ci-après et sous réserve :

- Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois, aspect bois ou en pierre, dont la toiture est réalisée en tuile ou en matériaux de même aspect,
- De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.

Dans le secteur Nc :

• Sont admises les constructions et installations ayant les sous-destinations suivantes, à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur :

- « industrie », « bureau » et « entrepôt », dès lors qu'elles sont liées à l'activité extractive du secteur primaire.

Dans le secteur Nep :

• Sont admises les constructions et installations ayant les sous-destinations suivantes, à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur :

- « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics », dès lors qu'ils sont liés aux équipements de traitement des eaux usées et aux déchetteries.

Dans le secteur NL :

• Sont admises les constructions et installations ayant les sous-destinations suivantes, à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur :

- « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics », dès lors qu'ils sont liés aux activités de sport et loisirs extérieures et à l'ouverture au public d'espaces verts ou naturels et qu'ils ne nécessitent que des aménagements légers.

Dans le secteur NLs :

• Sont admises les constructions et installations ayant les sous-destinations suivantes, à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur :

- « équipements sportifs », s'ils sont liés à la pratique de sports de mécaniques et à l'ouverture au public de ces secteurs et sous réserve qu'ils ne nécessitent que des aménagements légers.

Dans le secteur Nt et le secteur Ntp :

• Sont admises les constructions et installation ayant les sous-destinations suivantes, à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur :

- « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- « artisanat et commerce de détail »,
- « hébergement hôtelier et touristique »,
- « restauration »,
- « bureau », si lié aux sous-destinations précédemment mentionnées.

Conformément aux articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

Dans le secteur Nv :

• Sont admises les constructions et installations ayant les sous-destinations suivantes, à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur :

- « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics », dès lors qu'ils sont liés aux équipements destinés aux aires d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur Ns :

• Sont uniquement admises les installations suivantes :

- les installations de stockage de déchets inertes.

Dans le secteur Nxc et Nxd:

• Sont admises les constructions ayant les sous-destinations suivantes, à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur :

- « industrie »
- « entrepôt »
- « bureau », si lié aux sous-destinations précédemment mentionnées

Dans le secteur Nenr:

• Sont admises les constructions et installations ayant les sous-destinations suivantes, à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur :

- « industrie » dès lors qu'ils sont liés aux équipements destinés à la production d'énergie renouvelable.

N – 2.2 Types d'activités

Dans la zone N (tous secteurs exceptés Nc, Nep, Nx) :

- Sont admis les types d'activités suivants :
 - Les constructions légères liées à la découverte des milieux et des paysages, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la zone N (tous secteurs) :

- Sont admis les types d'activités suivants :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser,
 - les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement existantes, quel que soit leur régime.

Dans le secteur Nc :

Sont également admis les types d'activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes sous réserve :
 - d'une bonne intégration à l'environnement ;
 - que les constructions soient proportionnées pour répondre aux besoins de l'activité.

Dans les secteurs Nxc et Nxd :

Sont également admis les types d'activités suivants :

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt existante à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

Dans la zone N :

- L'extension des habitations existantes ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial d'une emprise au sol existante supérieure à 150 m² OU 45 m² d'emprise au sol pour les bâtiments initiaux d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 150 m², par rapport à la date d'approbation du PLUi.
- L'emprise au sol cumulée des annexes, y compris les extensions des annexes existantes, ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi (hors piscine couverte et non couverte).

Dans les secteurs Nc, Nep, Ns, :

- Non réglementé.

Dans le secteur Nj :

- L'emprise au sol pour un abri de jardin doit respecter les conditions suivantes :
 - une emprise maximum de 20 m² par abri et un abri maximum par jardin,
 - OU une emprise au sol maximale de 4% de la superficie totale du jardin en cas de réalisation d'un abri collectif (cas des jardins familiaux par exemple),

Dans les secteurs NL, NLs et Nv :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 50 m² par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur Nenr :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 120 m² par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Dans les secteurs Nt et Ntp :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 200 m² par rapport à la date d'approbation du PLUi, hors HLL.

Dans les secteurs Nxc et Nxd :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 50% de l'emprise au sol bâtie initiale par rapport à la date d'approbation du PLUi.

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

3.2.1. Voies et emprises publiques

Dans la zone N, tous secteurs :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments doivent s'implanter à au moins 5 mètres en recul de l'alignement.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci.

De plus, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- Le long de l'A83 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long de la RD137 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long des RD 949b, 960b : 25 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des autres RD : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2. Limites séparatives

Dans la zone N, tous secteurs et sous-secteurs :

Les bâtiments doivent être implantés en limite ou en retrait des limites séparatives.

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

Dans la zone N, tous secteurs, exceptés pour les secteurs Nt et Ntp :

L'implantation des nouvelles annexes et constructions autorisées dans la zone doit se faire à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes et constructions existantes.

3.2.4. Dispositions particulières

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

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul fixées au 3.2.1 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celles-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain est situé en second rideau ou à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ; les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Dans le cas de parcelles dont les limites donnant sur voie ne sont pas en angle droit : il pourra être dérogé aux règles de distance ci-avant dans un souci de meilleure économie de la construction. Cette disposition vise à ne pas imposer des constructions en pan coupé sur des parcelles étroites.

N – 3.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos, éoliennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

3.3.1. Equipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3.3.2. Habitations

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère. Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

3.3.3. Annexes aux habitations existantes

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3.3.4. Abri de jardin

La hauteur maximale des **abris de jardin** ne peut excéder 2 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3.3.5. Autres constructions autorisées dans la zone N et ses secteurs

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

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

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

4.1.2. Façades

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

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas. Les toitures terrasse ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

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

4.1.4. Clôtures

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles et forestières.

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération (existence de clos de murs en pierre, d'une trame bocagère...).

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

Les portails pourront être implantés en retrait de la clôture pour des raisons de sécurité d'accès des véhicules.

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

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,40 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement enduit ou constitué en pierres ou recouvert d'un parement ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

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

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

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

Dispositions particulières

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

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures identiques aux murs traditionnels,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 4).

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

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

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

Non réglementé.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

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

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

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

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Conformément aux articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

7.1.1. Desserte

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

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

7.1.2. Accès

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

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

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

Tout projet prenant accès sur une route départementale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

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

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

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

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

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1.1. Eau potable

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

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Electricité

Non réglementé.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

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

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

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

Non réglementé.

TITRE VI. ANNEXES

Les annexes comprennent :

- Une liste des plantations recommandées
- Une liste des espèces interdites

Annexe 1 : plantations recommandées

La liste des plantations ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle se rapporte essentiellement aux haies.

1. STRATE ARBORESCENTE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)▪ Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)▪ Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)▪ Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>)▪ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>)▪ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)▪ Charme (<i>Capinus betulus</i>) | <ul style="list-style-type: none">▪ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)▪ Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)▪ Merisier (<i>Prunus avium</i>)▪ Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)▪ Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)▪ Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) |
|---|---|

2. STRATE ARBORESCENTE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)▪ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>)▪ Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | <ul style="list-style-type: none">▪ Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)▪ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) |
|---|---|

3. STRATE ARBUSTIVE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>)▪ Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)▪ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)▪ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)▪ Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)▪ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)▪ Eglantier des chiens (<i>Rosa canina</i>)▪ Fragon faux-houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) | <ul style="list-style-type: none">▪ Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)▪ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)▪ Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)▪ Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)▪ Lauréole (<i>Daphne laureola</i>)▪ Genêt des tinturiers (<i>Genista tinctoria</i>)▪ Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)▪ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)▪ Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)▪ Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) |
|---|---|

4. STRATE ARBUSTIVE EN ZONE HUMIDE


- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)▪ Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)▪ Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i>), | <ul style="list-style-type: none">▪ Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>)▪ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) |
|---|---|

Annexe 2 : liste des espèces interdites








Sources : CBN Brest, Val'hor, 2017, GT IBMA

LISTE DE CONSENSUS

La liste de consensus recense les plantes que tous les acteurs concernés souhaitent ne plus voir produites, vendues, prescrites ou utilisées sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Elle regroupe des plantes qui ne présentent pas ou peu d'aspects positifs pour les utilisateurs et qui ont des impacts négatifs importants et reconnus par tous (elle inclut par défaut toutes les plantes interdites).








	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailante	Milieux perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...)
	Artemisia verlotiorum Lam.	Armoise des Frères Verlot	Habitats relativement humides, riches en matière organique et nutriments habitats perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...)
	Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse-filicule	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique, milieu stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés...)
	Bidens frondosa L.	Bident à fruits noirs, Bident feuillé	Terrains humides (berges des rivières, vasières, fossés, plages en été, étangs) et autres habitats alluviaux ouverts
	Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la pampa	Zones humides, terrains sableux, pelouses, falaises, zones forestières et arbustives, milieux perturbés (dignes, bord de voies ferrées, friches)
	Crassula helmsii (Kirk) Cockayne.	Crassule de Helms	Etendues d'eau
	Egeria densa Planch.	Egérie dense	Eaux douces stagnantes
	Elodea canadensis Michx.	Elodée du Canada	Eaux calmes ou stagnantes
	Erythranthe guttata (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom	Mimule tachetée	Zone humide ou marécageuse, fossés, prairies humides, long de lacs et de cours d'eau limpides
	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Eaux douces et marais
	Hygrophila polysperma (Roxb.) T.Anderson	Hygrophile indienne	Zones marécageuses ou inondées, lacs et eaux à faible courant
	Impatiens balfouri Hook.f.	Basalmine de Balfour	Bords des eaux

















	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Basalmine du Cap	Bords des eaux
	<i>Lemna minuta</i> Kunth.	Lentille d'eau	Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants d'eau douce comme les zones humides
	<i>Lagurus ovatus</i> L.	Queue de Lièvre	Milieus littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	<i>Lobularia maritima</i>	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières
	<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites
	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poiret) Spach	Noyer du Caucasse	Bords des eaux
	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau
	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F. Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	Bords de cours d'eau, milieu perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...)
	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtková	Renouée de Bohême	Bords de cours d'eau, marais salants
	<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinier faux-acacia, robinier ou Faux Acacia	Forêts, friches, décombres, bords de routes
	<i>Sagittaria latifolia</i> wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau	Bords des eaux
	<i>Salpichroa organifolia</i> (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés
	<i>Sennecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Solidago gigantea</i> Aiton.	Solidage géant	Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	<i>Spartina alternifolia</i> Loisel.	Spartine à feuilles alternes	Milieux littoraux
	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb.	Spartine anglaise	Milieux littoraux
	<i>Spartina x townsendii</i> H.Grooves & J.Grooves.	Spartine de Townsend	Milieux littoraux
	<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	<i>Symphyotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	<i>Symphyotrichum x squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom	Aster écailléux	Friches humides, bords de rizières et lagunes




5. PLANTES REGLEMENTEES

Interdiction d'introduction et d'utilisation - Règlement européen n°1143/2014

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Mart.) Griseb.	Herbe à alligators	Aquatique ou semi-terrestre
	<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclépiade de Syrie	Bord de cours d'eau, grèves de rivière
	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	Milieux littoraux
	<i>Cabomba caroliniana</i> Gray	Cabombe de Caroline	Aquatique
	<i>Cenchrus setaceus</i>	Herbe aux écouillons	Tous types de sol
	<i>Eichhornia crassipes</i>	Jacinthe d'eau	Eaux stagnantes, zones humides
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée de Nuttall	Aquatique

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Gunnera tinctoria	Rhubarbe géante du Chili	Berges de cours d'eau
	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase	Milieus perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières
	Heracleum persicum	Berce de Perse	Berges de cours d'eau, prairies humides
	Heracleum sosnowskyi	Berce de Sosnowsky	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse-renoncule	Aquatique
	Impatiens glandulifera /	Balsamine de l'Himalaya	Milieus frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...
	Lagarosiphon major /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs	Milieus aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Ludwigia peploides	Jussie rampante	Milieus aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Lysichiton americanus	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	Microstegium vimineum	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Pueraria montana	Kudzu	Tous types de sol

6. LOI SANTE N°2016/41

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambrosie à feuilles d'armoise	Surfaces dénudées : champs cultivés, voies ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau...
	Ambrosia psilostachya DC.	Ambrosie à épis grêles	Tous types de sol
	Ambrosia trifida L.	Grande herbe à poux	Tous types de sol