



SOUDAN

Plan Local d'Urbanisme

Document 3A REGLEMENT ÉCRIT

PLU - Révision générale :

Prescrit le 15 décembre 2020 par le Conseil Municipal

Arrêté le 14 décembre 2023 par le Conseil Municipal

Approuvé le 11 juillet 2024 par le Conseil Municipal

Le Maire

Jean-Claude DESGUÉS



TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	28
LA ZONE Ua.....	30
LA ZONE Ub.....	42
LA ZONE Ue.....	54
LA ZONE Uj.....	63
LA ZONE Ur	69
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	79
LA ZONE 1AUa	81
LA ZONE 1AUe	91
LA ZONE 2AU	99
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	103
LA ZONE Aa.....	105
LA ZONE Ae.....	116
LA ZONE Ah.....	127
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	138
LA ZONE Na	140
LA ZONE Nac	151
LA ZONE Nf	158
LA ZONE Nl	164
LA ZONE Nz.....	172
ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT	178

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

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

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

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

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

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

DESSERTE

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

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

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

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

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

Densité et reconstruction des constructions

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

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

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

Performances environnementales et énergétiques

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

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

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

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

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

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

au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

- **Article L.111-20** : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »
- **Article L.111-21** : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »
- **Article R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. »

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

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

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

CAMPING, AMENAGEMENT DES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS, IMPLANTATION DES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ET INSTALLATION DES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET DES CARAVANES

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

Camping

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

Parcs résidentiels de loisirs

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

Habitations légères de loisirs

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

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

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

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

Résidences mobiles de loisirs

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

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

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

Caravanes

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

- **Article R.111-50** : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
 - 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
 - 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

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

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

Autres législations

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

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

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES (U)

La zone **Ua** concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de Soudan en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien, marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

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

bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas polluantes ou sources de nuisances.

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

La zone **Uj** couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune et à prendre en compte les risques.

La zone **Ur** couvre un secteur en mutation, abritant une ancienne activité économique et un équipement sportif privé. Cet espace est situé à proximité immédiate de la voie verte. Le règlement a pour objectif de favoriser la réhabilitation et l'utilisation du secteur.

LES ZONES A URBANISER (AU)

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

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

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

La zone 1 AU se décline en plusieurs secteurs :

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

LES ZONES AGRICOLES (A)

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

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

En plus du sous-secteur Aa, la zone agricole comprend également les sous-secteurs suivants :

- La zone **Ah**, correspondant, au sein des zones agricoles, aux hameaux habités situés à proximité immédiate du centre-bourg. La densification de ces secteurs est permise, tant pour du logement que pour d'autres destinations à condition que celles-ci soient compatibles avec la vocation résidentielle.
- La zone **Ae** accueille les activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole. Au même titre que la zone agricole, les travaux de confortation des constructions existantes

(travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non sont autorisés. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées. Le développement des activités économiques existantes à la date d'approbation de la révision du PLU est autorisés, il peut prendre la forme de nouvelles constructions au proportion modérée ou d'extension mesurée des constructions existantes.

LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières **Na** recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

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

- **Nl**, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente.
- **Nac**, pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle et/ou agricole.
- **Nf**, pour les espaces forestiers ou étant soumis à un Plan de Gestion.
- **Nz**, propice à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE 4 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES

1.ZONES HUMIDES

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

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1 – Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au paragraphe suivant,
- 2 – tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : déblais remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau. Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article ci-dessous et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

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

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

b) lorsqu'ils sont nécessaire à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études, avec des prospections zones humides plus précises, répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

2.ZONES INONDABLES

La commune de Soudan est périodiquement touchée par des débordements de la Chère, et par des coulées de boues et inondations plus localisées lors d'épisode orageux. La commune doit donc prendre en compte les éléments opposables qui sont inscrits dans le **PPRI du Bassin Amont de la Chère** mis en annexe du présent PLU (document 4_ANNEXE). Les dispositions applicables du PPRI sont également disponibles sur le site : <https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels/Plans-Prevention-Risques-Naturels-Previsibles/Les-plans-de-Prevention-des-Risques-Inondation-en-Loire-Atlantique/Le-PPRI-du-bassin-Amont-de-la-Chere>.

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

3.GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

Sont ainsi autorisés et demandés :

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

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

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

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

1.PROTECTION DU CADRE BATI

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques et sont soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement.

2.PROTECTION DU CADRE NATUREL

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

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre des articles L151-19 et L 151-23 (Loi paysage) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme. Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable de travaux :

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

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

Plantations d'alignement à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les plantations d'arbres formant alignement, notamment le long des voiries sont à conserver, à planter ou à restaurer.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Un périmètre suffisant (15 mètres minimum) doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.
- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même peu onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet végétal afin de ne pas rompre l'alignement.

Espaces paysagers ou récréatifs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
- Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, rester perméables. La création d'aires de stationnement perméable aux eaux de pluie est également autorisée.
- Ces secteurs ouverts au public devront préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. Les constructions en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10% de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.

Essences végétales

Les essences dont les pollens sont réputés très allergisants sont à éviter.

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

La liste des espèces réglementées sont disponibles en annexe du présent document (annexe n°4).

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Travaux sur bâti existant

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

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de Soudan ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

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

Les emplacements réservés

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

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

ARTICLE 8 : PISCINES

Rappel des autorisations d'urbanisme

Construction d'une piscine

- Piscine dont la surface du bassin est inférieure à 10m² : aucune démarche administrative n'est à effectuer.
- Piscine dont la surface du bassin est comprise entre 10 et 100m² : une déclaration préalable de travaux est exigée.
- Au-delà de 100m², la construction doit faire l'objet d'un permis de construire.

Construction d'une piscine et d'un abri

- En cas de construction d'une piscine dont la surface du bassin est comprise entre 10 et 100m² accompagnée d'un abri de moins de 1m80 de haut, une déclaration préalable de travaux est exigée.
- En cas de construction d'une piscine dont la surface du bassin est comprise entre 10 et 100m² accompagnée d'un abri de plus de 1m80 de haut, un permis de construire est demandé.
- En cas de construction d'une piscine dont la surface du bassin est supérieure à 100m² accompagnée d'un abri, les constructions doivent faire l'objet d'un permis de construire.

Installation d'un abri sur une piscine existante

- Abri de moins d'1m80 de haut sur une piscine existante : aucune démarche administrative n'est à effectuer.
- Abri de plus d'1m80 de haut sur une piscine existante : une déclaration préalable de travaux est demandée.

Implantation d'une piscine hors-sol

- En cas d'implantation d'une piscine hors-sol installée moins de 3 mois par an, aucune demande d'urbanisme n'est à formuler.
- En cas d'implantation d'une piscine hors-sol d'une surface inférieure à 10 m² et installée plus de 3 mois par an, aucune demande d'urbanisme n'est à formuler.
- En cas d'implantation d'une piscine hors-sol d'une surface comprise entre 10 m² et 100 m² installée plus de 3 mois par an, une déclaration préalable de travaux est demandée.
- En cas d'implantation d'une piscine hors-sol d'une surface supérieure à 100 m² installée plus de 3 mois par an, un permis de construire est exigé.

Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

ARTICLE 9 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions

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

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

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

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

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

Présentation détaillée des sous-destinations

Exploitation agricole et forestière

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

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

Habitation

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

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

Cette sous-destination recouvre également :

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

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

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

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

Commerces et activités de service

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

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

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

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

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

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

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

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

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

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

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

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

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE Ua

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

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

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

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

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

Les conditions sont les suivantes :

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

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les linéaires commerciaux à préserver :

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés au document graphique du PLU, 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.

Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en rouge, est interdit le changement de destination en logement ou en hébergement pour les activités économiques implantées à la date d'approbation de la révision du PLU (2024). Cette disposition est soumise à une règle de temporalité : lorsqu'un local qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus d'un an, le changement de destination en logement ou en hébergement est alors autorisé.

Ces dispositions s'appliquent 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.

Le front bâti à préserver

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Au niveau des façades des constructions concernées par l'application d'un linéaire « front bâti » identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique n°2 en linéaire orange, des prescriptions sont définies en annexe du présent document pour préserver les fronts bâtis du centre-bourg.

Les systèmes de production d'énergie

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

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

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum du dit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

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

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

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsqu'une construction est érigée en deuxième rideau ou en second rang.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe,

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des porches et des murs existants à la date d'approbation du PLU, la hauteur des murs ne doit pas excéder 1,80 mètres.
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance supérieure au retrait maximum : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet d'accentuer le retrait initial.
- Lorsque l'alignement est assuré par un mur de clôture ou un porche de 1,8 mètre de hauteur maximum, existant à la date d'approbation du PLU.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées soit :

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

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

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

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

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

Sans objet.

E. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Pour la destination « logement »

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 8 mètres, mesurée à l'égout du toit.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale.

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

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

Pour les autres destinations autorisées

La hauteur des constructions est limitée à 8 m, mesuré à l'égout du toit. En cas de construction existante présentant une hauteur supérieure, la hauteur d'une extension ne peut être supérieure à la hauteur de ladite construction.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

Logements

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

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

Autres destinations et sous destinations autorisées avec ou sans condition

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

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

Sauf en ce qui concerne les bâtiments et équipements publics :

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis que sur des petites surfaces.

B. Toitures

Pour la destination « Logement »

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Hormis dans les cas de toiture terrasse, la pente est de 30 à 45°. Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Les couvertures sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes ou couleurs vives sont interdits. Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

C. Clôtures

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

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

- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non n'excédant pas 1,50 m de hauteur,
- Une grille, un grillage, des lisses de 1,50 m maximum de hauteur.

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

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

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

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

Les grillages rigides avec paroi occultante, les lames pleines ou en composite sont autorisés.

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

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

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

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Stationnement

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

Ces emplacements sont couverts ou non.

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	1 place par logement nouvellement créé. En cas d'opération de plus de 5 logements, une place supplémentaire est exigée par tranche de 3 logements. <u>Exception :</u> En cas d'impossibilité technique de créer les places de stationnement sur l'emprise du projet, une exception est accordée lorsque du stationnement public sont situées à moins de 200 mètres du projet.
Artisanat et commerce de détail	Si la surface de vente est : - inférieure à 100 m², aucune place n'est exigée. - supérieure à 100 m², 3 places sont exigées et trois supplémentaires par tranche de 100 m².
Restauration	Aucune place exigée.
Hôtels	1 place pour 2 chambres.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m² de surface de plancher En cas d'impossibilité technique sur l'emprise du projet, une exception est accordée lorsque du stationnement public sont situées à moins de 200 mètres du projet.
Bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher.
- Hébergement - Cinéma - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Modalités d'application

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

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

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

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

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

B. Voirie à créer

La largeur des chaussées doit être de 4 m minimum en cas de création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies en impasse, desservant au moins 6 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit du terrain bâti. Dans le cas

inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

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

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

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

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

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

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

Eaux résiduaires industrielles

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Déchets et boîtes aux lettres

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

3.4 Portails

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

3.5 Deux roues

Dans le cas de permis groupé, de logements collectifs ou d'activités, un local deux roues pourra être exigé.

LA ZONE Ub

ZONE Ub

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

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ub.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

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

	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
--	------------------------------------	--	--	---

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

Les conditions sont les suivantes :

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

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les linéaires commerciaux à préserver :

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés au document graphique du PLU, 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.

Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en rouge, est interdit le changement de destination en logement ou en hébergement pour les activités économiques implantées à la date d'approbation de la révision du PLU (2024). Cette disposition est soumise à une règle de temporalité : lorsqu'un local qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus d'un an, le changement de destination en logement ou en hébergement est alors autorisé.

Ces dispositions s'appliquent 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.

Les systèmes de production d'énergie

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

Les ouvrages du réseau de transport public d'électricité

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (Lignes à Haute Tension) mentionnées dans la liste des servitudes et en annexe du PLU (Servitudes d'Utilité Publique – Servitudes I4).

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

Pour toutes constructions autorisées

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

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

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 5 mètres.

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

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

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées soit :

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

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

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

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Pour la destination « Logement »

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 8 mètres, mesurée à l'égout du toit.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale.

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

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

Pour les autres destinations autorisées

La hauteur des constructions est limitée à 8 m, mesuré à l'égout du toit. En cas de construction existante présentant une hauteur supérieure, la hauteur d'une extension ne peut être supérieure à la hauteur de ladite construction.

Pour les ouvrages du réseau de transport public d'électricité

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

2.2 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

A. Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

Pour la destination « Logement »

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

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

Autres destinations et sous destinations autorisées avec ou sans condition

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

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

Sauf en ce qui concerne les bâtiments et équipements publics :

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis que sur des petites surfaces.

B. Toitures

Pour la destination « Logement »

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Hormis dans les cas de toiture terrasse, la pente est de 30 à 45°. Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Les couvertures sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes ou couleurs vives sont interdits. Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

C. Clôtures

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

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

- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non n'excédant pas 1,50 m de hauteur,
- Une grille, un grillage, des lisses de 1,50 m maximum de hauteur.

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

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

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

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

Les grillages rigides avec paroi occultante, les lames pleines ou en composite sont autorisés.

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

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

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

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Espaces libres et plantations

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

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

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

C. Stationnement

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
----------------------------------	---------------------------------

• Logement	2 places par logement.
• Artisanat et commerce de détail	1 place minimum par activité. Si la surface de vente est supérieure à 100 m ² , 3 places supplémentaires par tranche de 100 m ² .
• Restauration	1 place pour 15 m ² de salle de restaurant.
• Hôtels	1 place pour 2 chambres.
• Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher.
• Hébergement • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie • Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Modalités d'application

Sont comptabilisées :

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

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

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

3. EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

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

B. Voirie à créer

La largeur des chaussées doit être de 4 m minimum en cas de création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies en impasse, desservant au moins 6 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration, sur l'emprise foncière du projet. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

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

Eaux résiduaires industrielles

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Déchets et boîtes aux lettres

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

3.4 Portails

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

3.5 Deux roues

Dans le cas de permis groupé, de logements collectifs ou d'activités, un local deux roues pourra être exigé.

LA ZONE Ue

ZONE Ue

La zone **Ue** est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat, hôtelière et de commerce, voire d'industrie et d'entrepôt.

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
--	------------------------------------	--	--	---

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

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

Les conditions sont les suivantes :

- Les constructions appartenant aux catégories « **équipements sportifs** » et « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Le risque inondation

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

Les nouvelles constructions et nouveaux remblais, à l'exception des travaux d'infrastructures d'intérêt public (route, voie ferrée...) et des aménagements de protection contre les inondations, sont interdits en zone inondable. Les clôtures sont interdites si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

Les systèmes de production d'énergie

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Au sein de la zone agglomérée et au sein de la zone Ue

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en observant un retrait de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Zone artisanale de la Gare

Une étude loi Barnier datant de 2012 fait apparaître un recul de 35m minimum depuis l'axe de la RD771 au sein de la zone artisanale de la Gare. Cette étude est disponible au sein du document 4_ANNEXES.

Autres zones Ue

Axe routier	Recul par rapport à l'axe de la route
D 34 (Hoche pie)	25m
D 14 (Hoche pie)	25m
D 20 (Bon Amour)	25m

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

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 15 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un retrait minimum de 50 m par rapport à l'enceinte de la station d'épuration.

B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et les annexes doivent être implantées soit :

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

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

Non réglementé.

D. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

E. Hauteur des constructions

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

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

B. Toitures

L'emploi de matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'alinéa 11.1.

C. Clôtures

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m maximum.

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

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

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

Les clôtures végétales sont également autorisées, d'une hauteur maximale de 2 m.

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

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Espaces libres et plantations

Excepté sur les espaces affectés au stationnement et aux accès, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

C. Stationnement

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Hôtels	1 place pour 2 chambres.
• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie • Entrepôt • Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

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

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

B. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 m,
- Largeur minimale de plate-forme : 10 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions principales et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

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

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

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

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

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

3.3 Déchets et boîtes aux lettres

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

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

3.4 Portails

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

3.5 Deux roues

Dans le cas de permis groupé, de logements collectifs ou d'activités, un local deux roues pourra être exigé.

LA ZONE Uj

ZONE Uj

La zone **Uj** couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune et à prendre en compte les risques.

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Uj.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

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

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

Concernant la sous-destinations « **logement** », seules sont autorisées les constructions :

- D'annexe
- De piscine

La surface des annexes est de 20 m² maximum. Seule une annexe est autorisée par unité foncière.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

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

Sans objet.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée des annexes ou abri de jardin est de 3,50 mètres au faîtage.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes ou couleurs vives sont interdits.

B. Clôtures

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

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

- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non n'excédant pas 1,50 m de hauteur,
- Une grille, un grillage, des lisses de 1,50 m maximum de hauteur.

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

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

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

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

Les grillages rigides avec paroi occultante, les lames pleines ou en composite sont autorisés.

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

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

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

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Espaces libres et plantations

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

C. Stationnement

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

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	Se référer à la zone de la construction principale

La création de place de stationnement est possible au sein de la zone Uj. Les normes à prendre en compte sont celles définies dans le chapitre de la zone U dans laquelle est classée la construction principale.

3.ÉQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

Sans objet.

B. Desserte par les réseaux

Sans objet.

LA ZONE Ur

ZONE Ur

La zone **Ur** couvre un secteur en mutation, abritant, anciennement, une activité économique et un équipement sportif privé. Cet espace est situé à proximité immédiate de la voie verte.

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ur.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

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

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

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant les sous-destinations « **logement** », « **hébergement** », « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **activités de service avec accueil d'une clientèle** », « **hôtels** », « **autres hébergements touristiques** », « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **salle d'arts et de spectacle** », « **équipements sportifs** », « **autres équipements recevant du public** », « **industrie** », « **entrepôt** » et « **bureau** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

Les constructions nouvelles sont autorisées.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Risque inondation

En secteur Ur, il sera fait référence au règlement spécifique du PPRI annexé au PLU (document 4_ANNEXES) pour ce qui est admis dans cette zone. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Les systèmes de production d'énergie

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté selon les conditions suivantes :

- RD 771 : 35 m minimum par rapport à l'axe,
- Autres voies : 5 m minimum par rapport à l'alignement.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées en observant un retrait de 5 m minimum.

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

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

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Pour la destination « Logement »

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 8 mètres, mesurée à l'égout du toit.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Pour les autres destinations autorisées

La hauteur des constructions est limitée à 8 m, mesuré à l'égout du toit. En cas de construction existante présentant une hauteur supérieure, la hauteur d'une extension ne peut être supérieure à la hauteur de ladite construction.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

Pour la destination « logement »

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

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

Pour les autres destinations autorisées

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

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

Sauf en ce qui concerne les bâtiments et équipements publics :

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis que sur des petites surfaces.

B. Toitures

Pour la destination « logement »

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Hormis dans les cas de toiture terrasse, la pente est de 30 à 45°. Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Les couvertures sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes ou couleurs vives sont interdits. Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

C. Clôtures

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

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

- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non n'excédant pas 1,50 m de hauteur,

- Une grille, un grillage, des lisses de 1,50 m maximum de hauteur.

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

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

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

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

Les grillages rigides avec paroi occultante, les lames pleines ou en composite sont autorisés.

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

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

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

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

A. Éléments de paysage protégés

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou être remplacées par des plantations

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	2 place par logement.
• Hôtels • Autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres.
• Hébergement • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie • Entrepôt • Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de parking.

B. Stationnement

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

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

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

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

B. Voirie à créer

La largeur des chaussées doit être de 4 m minimum en cas de création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies en impasse, desservant au moins 6 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

Pour toutes constructions autorisées

A. Eau potable

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions principales et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

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

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

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

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

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

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

3.3 Déchets et boîtes aux lettres

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

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

3.4 Portails

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

3.5 Deux roues

Dans le cas de permis groupé, de logements collectifs ou d'activités, un local deux roues pourra être exigé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone.

Les constructions y sont autorisées :

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

La zone AU se décompose en deux zones :

- La zone **1AU**, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- La zone **2AU** fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*),

Caractère des zones 1au

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

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

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

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs portés au plan sont globalement proches de celles des zones urbaines de même vocation :

- Règles de la zone Ub pour la zone 1AUa,
- Règles de la zone Ue pour la zone 1AUe.

LA ZONE 1AUa

ZONE 1AUa

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

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article 1AUa.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

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

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

Les conditions sont les suivantes :

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

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

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

Pour toutes constructions autorisées

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum du dit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

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

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

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsqu'une construction est érigée en deuxième rideau ou en second rang.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour toutes destinations autorisées

Les constructions principales doivent être implantées soit :

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

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

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

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

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Pour la destination « Logement »

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 8 mètres, mesurée à l'égout du toit.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale.

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

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

Pour les autres destinations autorisées

La hauteur des constructions est limitée à 8 m, mesuré à l'égout du toit. En cas de construction existante présentant une hauteur supérieure, la hauteur d'une extension ne peut être supérieure à la hauteur de ladite construction.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.

Pour la destination « logement »

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

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

Pour les autres destinations autorisées

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

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

Sauf en ce qui concerne les bâtiments et équipements publics :

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis que sur des petites surfaces.

B. Toitures

Pour la destination « logement »

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Hormis dans les cas de toiture terrasse, la pente est de 30 à 45°. Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Les couvertures sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes ou couleurs vives sont interdits. Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

C. Clôtures

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

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

- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non n'excédant pas 1,50 m de hauteur,
- Une grille, un grillage, des lisses de 1,50 m maximum de hauteur.

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

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

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

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

Les grillages rigides avec paroi occultante, les lames pleines ou en composite sont autorisés.

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

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

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

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

A. Éléments de paysage protégés et préconisations en matière d'espaces verts

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de parking.

Les espaces verts et les plantations devront respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation.

B. Stationnement

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

Ces emplacements sont couverts ou non.

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	2 place par logement nouvellement créé. En cas d'opération de plus de 5 logements, une place supplémentaire est exigée par tranche de 3 logements.
Artisanat et commerce de détail	Si la surface de vente est : - inférieure à 100 m², aucune place n'est exigée. - supérieure à 100 m², 3 places sont exigées et trois supplémentaires par tranche de 100 m².
Restauration	Aucune place exigée.
Hôtels	1 place pour 2 chambres.
- Activités de services avec l'accueil d'une clientèle - Bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher.
- Hébergement - Cinéma - Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Modalités d'application

Sont comptabilisées :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

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

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

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

B. Voirie à créer

La largeur des chaussées doit être de 4 m minimum en cas de création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies en impasse, desservant au moins 6 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Déchets et boîtes aux lettres

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

3.4 Portails

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

3.5 Deux roues

Dans le cas de permis groupé, de logements collectifs ou d'activités, un local deux roues pourra être exigé.

LA ZONE 1AUe

ZONE 1AUe

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

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article 1AUe.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

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

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

Les conditions sont les suivantes :

- Les constructions appartenant à la catégorie « **équipements sportifs** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores.

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

Les systèmes de production d'énergie

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

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

Le long d'une voirie départementale

Axe routier	Recul par rapport à l'axe de la route
D 34 (Hochepie)	25m

Au sein d'une zone économique et des routes communales

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en observant un retrait de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

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

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 15 mètres.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et les annexes doivent être implantées soit :

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

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

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

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

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

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs : teintes mates et coloris sombres s'intégrant dans le paysage et limitant l'éblouissement sont obligatoires.

B. Toitures

L'emploi de matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'alinéa 10.1.

C. Clôtures

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m maximum.

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

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

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

Les clôtures végétales sont également autorisées, d'une hauteur maximale de 2 m.

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

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Espaces libres et plantations

Excepté sur les espaces affectés au stationnement et aux accès, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

C. Stationnement

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

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Hôtels	1 place pour 2 chambres.
- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle - Cinéma - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Industrie - Entrepôt - Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Modalités d'application

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

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

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

B. Voirie à créer

La largeur des chaussées à double sens doit être de 6 m minimum en cas de création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, une adaptation est possible en cas de voirie à sens unique. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

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

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

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

Eaux résiduaires industrielles

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Déchets et boîtes aux lettres

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

3.4 Portails

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

3.5 Deux roues

Dans le cas de permis groupé, de logements collectifs ou d'activités, un local deux roues pourra être exigé.

LA ZONE 2AU

ZONE 2AU

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

Seules les destinations des constructions sont réglementées, les articles suivants seront définis lors de la procédure d'évolution du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation.

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

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

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

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

Les conditions sont les suivantes :

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A:

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

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **Aa**, zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
- Le secteur **Ae**, accueillant des activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole.
- Le secteur **Ah**, correspondant, au sein des zones agricoles, aux hameaux habités situés à proximité immédiate du centre-bourg.

LA ZONE Aa

ZONE AGRICOLE Aa

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

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

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

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

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

- Les constructions appartenant aux catégories « **restauration** », « **activités de service avec accueil d'une clientèle** », « **logement** », « **autres hébergements touristiques** », « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** », « **salle d'arts et de spectacle** », « **bureau** », sont autorisées à condition :
 - D'être implantée au sein d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination.
 - De ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
- Les constructions appartenant à la catégorie « **logement** », sont autorisées à condition :
 - D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage ;
 - De réhabiliter un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
 - D'être conforme à la réglementation du PPRi du Bassin Amont de la Chère
- Les constructions appartenant à la catégorie « **artisanat et commerce de détail** », sont autorisées à condition :
 - D'être implantée au sein d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination.
 - De s'inscrire dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole
 - De ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente
 - De ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles,
- Les constructions appartenant aux catégories « **industrie** » et « **autres équipements recevant du public** », sont autorisées à condition :
 - D'être implantée au sein d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination.
 - De ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
 - De ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles,
- Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », sont autorisées à condition :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
 - De ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.

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

Changements de destination identifiés au plan de zonage

Les bâtiments concernés par un changement de destination seront examinés en CDPENAF. Par conséquent, les questions sanitaires seront examinées par cette instance.

Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3).

Concernant le « **logement** » en zone A :

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

- Directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Implantées soit à 50 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village le plus proche de l'activité agricole), soit être recherché en priorité, la possibilité que le logement s'implante dans une construction existante (soit dans un bâtiment de l'exploitation soit dans un bâtiment du hameau proche)
- Destinées au logement de l'exploitant,
- D'une emprise au sol maximale de 150 m².
- Situées hors des zones du PPRI du Bassin Amont de la Chère

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

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

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

Toutefois, en secteur Aa, pour le logement, il sera fait référence au règlement spécifique du PPRI annexé au PLU (document 4_ANNEXES) pour ce qui est admis dans cette zone. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

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

- D'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De ne pas excéder une hauteur de 3,5 m à l'égout du toit.
- De respecter une surface d'emprise au sol maximum de 40 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, et terrain de tennis).

Exemples : il est possible de créer :

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

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Le risque inondation

En secteur Aa, il sera fait référence au règlement spécifique du PPRI annexé au PLU (document 4_ANNEXES) pour ce qui est admis dans cette zone. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Les systèmes de production d'énergie

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

Les ouvrages du réseau de transport public d'électricité

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour l'activité agricole.

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

Toutefois, lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Les équipements d'intérêt général sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (Lignes à Haute Tension) mentionnées dans la liste des servitudes et en annexe du PLU (Servitudes d'Utilité Publique – Servitudes I4).

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

Pour la destination « Logement »

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

Voies	Destination « Logement »
RD 771 et RD 178	100 m
Autres RD	25 m
Autres voies	5 m

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée en prenant en compte la marge de recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

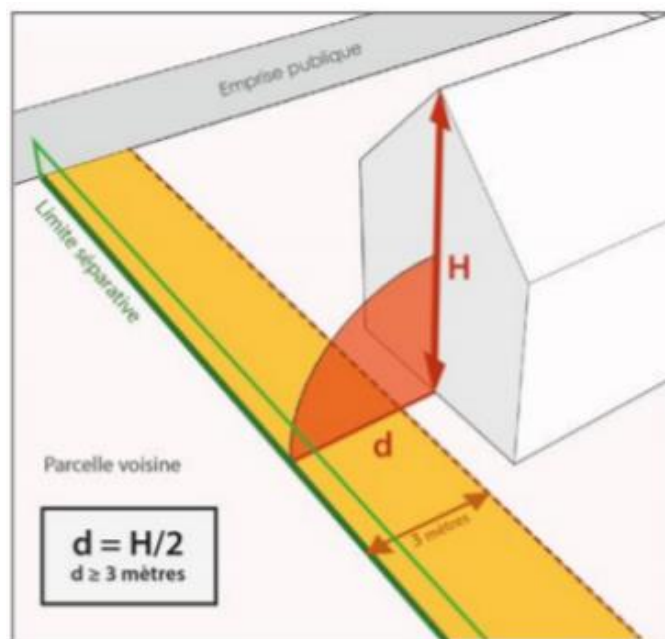
Pour les autres destinations autorisées

Voies	Autres destinations autorisées
Routes départementales	25 m
Autres voies	5 m

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une distance (d) au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Schéma illustratif



Les annexes doivent respecter le recul suivant, en fonction de l'emprise au sol :

- Emprise au sol inférieure à 20 m² : recul d'un mètre minimum,
- Emprise au sol supérieure à 20 m² : recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade).

E. Emprise au sol

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

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

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

F. Hauteur des constructions

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

Pour la destination « Logement »

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 8 mètres, mesurée à l'égout du toit.

Pour la destination « Exploitation agricole »

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.

Pour les autres destinations autorisées

La hauteur des constructions est limitée à 8 m, mesuré à l'égout du toit. En cas de construction existante présentant une hauteur supérieure, la hauteur d'une extension ne peut être supérieure à la hauteur de ladite construction.

Pour les ouvrages du réseau de transport public d'électricité

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

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

B. Toitures

Pour la destination « Logement »

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Hormis dans les cas de toiture terrasse, la pente est de 30 à 45° Les toitures à une pente sont autorisées

lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Les couvertures sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes ou couleurs vives sont interdits. Sont également admises les toitures de type terrasse (accessible ou non) et/ou végétalisées.

Autres destinations et sous destinations autorisées avec ou sans condition

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

C. Clôtures

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

En front de rue, pour les parcelles bâties et pour le logement :

Les clôtures doivent être :

- Constituées d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une partie ajourée, n'excédant pas 1,50 m de hauteur,
- Végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm), d'une hauteur maximum de 2 m.

En limites séparatives (des parcelles bâties) :

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

En fond de parcelle (des parcelles non bâties) :

- Les clôtures doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm). La hauteur est limitée à 2m.

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

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

Les murs en parpaings, les panneaux en bois, les plaques de béton, ainsi que les grillages rigides avec paroi occultantes sont interdits.

Sauf en ce qui concerne les bâtiments et équipements publics :

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis que sur des petites surfaces.

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Stationnement

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

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

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

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

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

B. Voirie

Sans objet.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements/constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article 1.1 sont interdits.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

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

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

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

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

LA ZONE Ae

ZONE AGRICOLE Ae

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

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

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

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

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

- Les constructions aux catégories « **exploitation forestière** », « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **activités de service avec accueil d'une clientèle** », « **commerce de gros** », « **autres équipements recevant du public** », « **industrie** », « **entrepôt** » et « **bureau** », sont autorisées à condition de ne pas compromettre une activité agricole.
- Les constructions appartenant à la catégorie « **logement** », sont autorisées à condition :
 - D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage ;
 - De réhabiliter un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
 - D'être conforme à la réglementation du PPRI du Bassin Amont de la Chère
- Les constructions appartenant aux catégories « **autres hébergements touristiques** », sont autorisées à condition :
 - D'être implantée au sein d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination,
 - De ne pas compromettre l'activité agricole, dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole.
- Les constructions appartenant aux catégories « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », sont autorisées à condition :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
 - De ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.

Les extensions des constructions existantes à vocation économique (« **industrie** », « **bureau** », « **activités de services avec l'accueil d'une clientèle** ») sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 75 m² d'emprise au sol.

Changements de destination identifiés au plan de zonage

Les bâtiments concernés par un changement de destination seront examinés en CDPENAF. Par conséquent, les questions sanitaires seront examinées par cette instance.

Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3).

Le risque inondation

En secteur Ae, il sera fait référence au règlement spécifique du PPRI annexé au PLU (document 4_ANNEXES) pour ce qui est admis dans cette zone. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Concernant le « logement » en zone Ae :

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

- Directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Implantées soit à 50 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village ou bourg), Doit être recherché en priorité, la possibilité que le logement s'implante dans une construction existante (soit dans un bâtiment de l'exploitation soit dans un bâtiment du hameau proche)
- Destinées au logement de l'exploitant,
- D'une emprise au sol maximale de 150 m².

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

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

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

- D'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De ne pas excéder une hauteur de 3,5 m à l'égout du toit.
- De respecter une surface d'emprise au sol maximum de 40 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, et terrain de tennis).

Exemples : il est possible de créer :

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

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

Les systèmes de production d'énergie

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

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

Pour la destination « Logement »

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

Voies	Destination « Logement »
RD 771 et RD 178	100 m
Autres RD	25 m
Autres voies	5 m

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée en prenant en compte la marge de recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

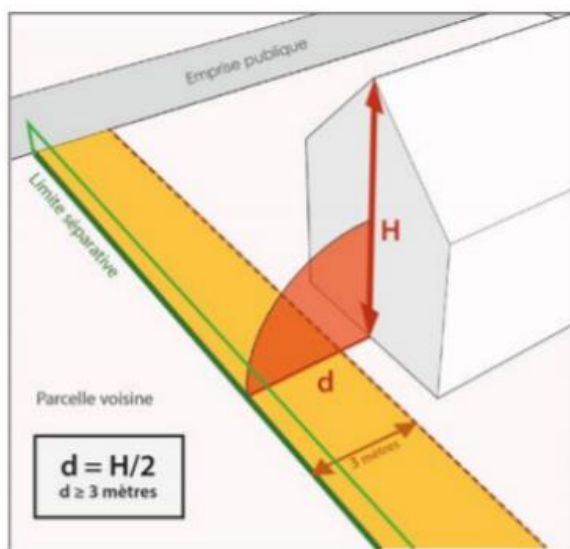
Pour les autres destinations autorisées

Voies	Autres destinations autorisées
Routes départementales	25 m
Autres voies	5 m

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une distance (d) au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Schéma illustratif :



Les annexes doivent respecter le recul suivant, en fonction de l'emprise au sol :

- Emprise au sol inférieure à 20 m² : recul d'un mètre minimum,
- Emprise au sol supérieure à 20 m² : recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (à partir du nu extérieur de la façade).

E. Emprise au sol

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

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

F. Hauteur des constructions

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

Pour la destination « Logement »

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 8 mètres, mesurée à l'égout du toit.

Pour les destinations « Exploitation agricole » et « Exploitation forestière »

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.

Pour les autres destinations autorisées

La hauteur des constructions est limitée à 8 m, mesuré à l'égout du toit. En cas de construction existante présentant une hauteur supérieure, la hauteur d'une extension ne peut être supérieure à la hauteur de ladite construction.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

B. Toitures

Pour la destination « Logement »

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Hormis dans les cas de toiture terrasse, la pente est de 30 à 45°. Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Les

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

Autres destinations et sous destinations autorisées avec ou sans condition

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

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

Sauf en ce qui concerne les « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis que sur des petites surfaces.

C. Clôtures

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

En front de rue, pour les parcelles bâties et pour le logement :

Les clôtures doivent être :

- Constituées d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une partie ajourée, n'excédant pas 1,50 m de hauteur,
- Végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm), d'une hauteur maximum de 2 m.

En limites séparatives (des parcelles bâties) :

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

En fond de parcelle (des parcelles non bâties) :

- Les clôtures doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm). La hauteur est limitée à 2m.

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

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

Les murs en parpaings, les panneaux en bois, les plaques de béton, ainsi que les grillages rigides avec paroi occultantes sont interdits.

Sauf en ce qui concerne les bâtiments et équipements publics :

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis que sur des petites surfaces.

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Stationnement

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

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

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

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

Est interdite toute construction nouvelle qui n'aurait pour accès direct que la RD 771 ou la RD 178.

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

B. Voirie

Sans objet.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements/constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article 1.1 sont interdits.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

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

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

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

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

LA ZONE Ah

ZONE AGRICOLE Ah

La zone Ah correspondant, au sein des zones agricoles, aux hameaux habités situés à proximité immédiate du centre-bourg.

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

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

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

Les conditions sont les suivantes :

- Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.
- Concernant les sous destinations « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **activités de service avec l'accueil d'une clientèle** », « **autres équipements recevant du public** » et « **bureau** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

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

Le risque inondation

En secteur Ah, il sera fait référence au règlement spécifique du PPRI annexé au PLU (document 4_ANNEXES) pour ce qui est admis dans cette zone. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Les systèmes de production d'énergie

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

Les ouvrages du réseau de transport public d'électricité

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour l'activité agricole.

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (Lignes à Haute Tension) mentionnées dans la liste des servitudes et en annexe du PLU (Servitudes d'Utilité Publique – Servitudes I4).

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

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

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure à 5 mètres.

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

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

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées soit :

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

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

Les annexes doivent respecter le recul suivant, en fonction de l'emprise au sol :

- Emprise au sol inférieure à 20 m² : recul d'un mètre minimum,
- Emprise au sol supérieure à 20 m² : recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les annexes à la construction principale doivent être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade).

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

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

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale.

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

Pour la destination « Logement »

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 8 mètres, mesurée à l'égout du toit.

Pour les autres destinations autorisées

La hauteur des constructions est limitée à 8 m, mesuré à l'égout du toit. En cas de construction existante présentant une hauteur supérieure, la hauteur d'une extension ne peut être supérieure à la hauteur de ladite construction.

Pour les ouvrages du réseau de transport public d'électricité

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de

maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

B. Toitures

Pour la destination « Logement »

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Hormis dans les cas de toiture terrasse, la pente est de 30 à 45°. Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Les couvertures sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes ou couleurs vives sont interdits. Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

Autres destinations et sous destinations autorisées avec ou sans condition

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

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

Sauf en ce qui concerne les bâtiments et équipements publics :

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis que sur des petites surfaces.

C. Clôtures

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

En front de rue, pour les parcelles bâties et pour le logement :

Les clôtures doivent être :

- Constituées d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une partie ajourée, n'excédant pas 1,50 m de hauteur,

- Végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm), d'une hauteur maximum de 2 m.

En limites séparatives (des parcelles bâties) :

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

En fond de parcelle (des parcelles non bâties) :

- Les clôtures doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm). La hauteur est limitée à 2m.

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

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

Les murs en parpaings, les panneaux en bois, les plaques de béton, ainsi que les grillages rigides avec paroi occultantes sont interdits.

Sauf en ce qui concerne les bâtiments et équipements publics :

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis que sur des petites surfaces.

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Stationnement

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

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

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	2 places par logement.
• Artisanat et commerce de détail Restauration • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : • De leur nature ; • Du taux et du rythme de leur fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

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

B. Voirie

La largeur des chaussées doit être de 4 m minimum en cas de création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques

qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies en impasse, desservant au moins 6 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

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

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

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Déchets et boîtes aux lettres

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

3.4 Portails

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

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

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

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **Na**, destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- Le secteur **Nl**, espace d'équipements collectifs de sports, socioculturel et de loisirs.
- Le secteur **Nac**, pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle et/ou agricole.
- Le secteur **Nz**, propice à la production d'énergies renouvelables.

LA ZONE Na

ZONE NATURELLE Na

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

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

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

Aucune nouvelle construction n'est permise, à l'exception des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et des annexes. Seuls les changements de destination sont autorisés.

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

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant les sous-destinations « **logement** », « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **activités de service avec accueil d'une clientèle** », « **autres hébergements touristiques** », « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **salle d'art et de spectacle** », « **autres équipements recevant du public** », « **industrie** », « **entrepôt** » et « **bureau** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement naturel sera interdite. De plus, la construction devra s'inscrire dans le cadre d'un changement de destination, dans une construction existante.
- Aucune nouvelle construction n'est autorisée hormis les annexes.

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

La sous-destination « **logement** », est autorisée sous réserve des conditions suivantes :

- D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage ;
- De réhabiliter un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
De réaliser une extension mesurée d'un logement existant, lié à une exploitation agricole ou non : ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher d'extension maximale à compter de la date d'approbation du PLU ;
- D'être conforme à la réglementation du PPRI du Bassin Amont de la Chère.

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

- D'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De ne pas excéder une hauteur de 3,5 m à l'égout du toit.
- De respecter une surface d'emprise au sol maximum de 40 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, et terrain de tennis).

Exemples : il est possible de créer :

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

Le risque inondation

En secteur Na, il sera fait référence au règlement spécifique du PPRI annexé au PLU (document 4_ANNEXES) pour ce qui est admis dans cette zone. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme

augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Changements de destination identifiés au plan de zonage

Les bâtiments concernés par un changement de destination seront examinés en CDPENAF. Par conséquent, les questions sanitaires seront examinées par cette instance.

Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3).

Les systèmes de production d'énergie

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

Les piscines

Les piscines sont autorisées au sein de la zone naturelle Na.

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

Les ouvrages du réseau de transport public d'électricité

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour l'activité agricole.

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

Toutefois, lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRi, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Les équipements d'intérêt général sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (Lignes à Haute Tension) mentionnées dans la liste des servitudes et en annexe du PLU (Servitudes d'Utilité Publique – Servitudes I4).

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

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

Voies	Toutes constructions
RD 178 et RD 771	100 m
Autres RD	25 m
Autres voies	5 m

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée en prenant en compte la marge de recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

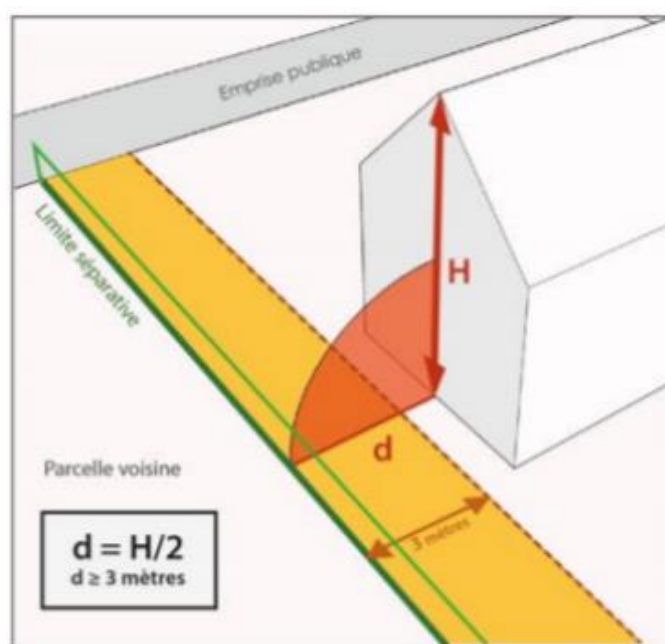
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation, automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction est nécessité par une mise aux normes des installations agricoles.
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum : dans ce cas, l'extension est autorisée dans le

prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une distance (d) au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Schéma illustratif



Les annexes doivent respecter le recul suivant, en fonction de l'emprise au sol :

- Emprise au sol inférieure à 20 m² : recul d'un mètre minimum,
- Emprise au sol supérieure à 20 m² : recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Les annexes à la construction principale doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade).

E. Emprise au sol

L'extension de logements existants doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

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

F. Hauteur des constructions

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

Pour la destination « Logement »

La hauteur maximale des constructions de « **logement** » ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 8 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m à l'égout du toit.

Pour les autres destinations autorisées

La hauteur des constructions est limitée à 8 m, mesuré à l'égout du toit. En cas de construction existante présentant une hauteur supérieure, la hauteur d'une extension ne peut être supérieure à la hauteur de ladite construction.

Pour les ouvrages du réseau de transport public d'électricité

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

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

B. Toitures

Pour la destination « logement »

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Hormis dans les cas de toiture terrasse, la pente est de 30 à 45°. Les toitures à une pente sont autorisées

lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Les couvertures sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les matériaux d'aspect brillant et les couleurs détonantes ou couleurs vives sont interdits. Sont également admises les toitures de type terrasse accessibles et ou végétalisées.

C. Clôtures

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

En front de rue, pour les parcelles bâties et pour le logement :

Les clôtures doivent être :

- Constituées d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une partie ajourée, n'excédant pas 1,50 m de hauteur,
- Végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm), d'une hauteur maximum de 2 m.

En limites séparatives (des parcelles bâties) :

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

En fond de parcelle (des parcelles non bâties) :

- Les clôtures doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm). La hauteur est limitée à 2m.

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

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

Les murs en parpaings, les panneaux en bois, les plaques de béton, ainsi que les grillages rigides avec paroi occultantes sont interdits.

Sauf en ce qui concerne les bâtiments et équipements publics :

- Les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre,
- Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis que sur des petites surfaces.

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Stationnement

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

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

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

Cette règle est applicable en cas de changement de destination et d'extension d'une construction existante.

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

Est interdite toute construction nouvelle qui n'aurait pour accès direct que la RD 771 ou la RD 178.

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

B. Voirie

Sans objet.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements/constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article 1.1 sont interdits.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

LA ZONE Nac

ZONE NATURELLE Nac

La zone **Nac** pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle et/ou agricole.

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article Nac.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

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

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

Les conditions sont les suivantes :

La destination et sous-destination autorisée sous condition doit être exclusivement liée et nécessaire au fonctionnement d'une activité d'exploitation de carrière compatible avec le schéma départemental des carrières de Loire Atlantique et faisant l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral.

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités d'extraction des carrières sous réserve d'être compatibles avec les dispositions générales du présent règlement en zones humides et inondables et ceux liés à l'activité agricole,
- Les constructions et installations liées à l'exploitation et à l'extraction des carrières y compris celles relevant du régime des installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Risque inondation

En secteur Nac, il sera fait référence au règlement spécifique du PPRI annexé au PLU (document 4_ANNEXES) pour ce qui est admis dans cette zone. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

Voies	Toutes constructions
-------	----------------------

RD 14	25 m
Autres voies	10 m

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions y compris les annexes doivent s'implanter en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (*hauteur mesurée au point le plus haut de la construction*).

Les annexes doivent respecter le recul suivant, en fonction de l'emprise au sol :

- Emprise au sol inférieure à 20 m² : recul d'un mètre minimum,
- Emprise au sol supérieure à 20 m² : recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sans objet.

E. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

F. Hauteur des constructions

Pour toutes les sous-destinations autorisées avec ou sans condition, la hauteur est limitée à 15 mètres, mesurée à l'égout du toit.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

B. Clôtures

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

Les clôtures doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm), d'une hauteur maximum de 2 m.

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

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Stationnement

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

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

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

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

B. Voirie

La voirie nouvellement créée doit être adaptée à l'activité et permettre l'accessibilité au site en toute sécurité.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements/constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article 1.1 sont interdits.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

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

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

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

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

LA ZONE Nf

ZONE NATURELLE FORESTIERE

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

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

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

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

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

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

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

Le risque inondation

En secteur Nf, il sera fait référence au règlement spécifique du PPRI annexé au PLU (document 4_ANNEXES) pour ce qui est admis dans cette zone. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

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

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

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

Pour les destinations autorisées

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **6,00 mètres à l'égout de toiture**.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume et une implantation, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

Sans objet.

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Stationnement

Sans objet.

3. EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

Est interdite toute construction nouvelle qui n'aurait pour accès direct que la RD 771 ou la RD 178.

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

B. Voirie

Sans objet.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements/constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article 1.1 sont interdits.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

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

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

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

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

LA ZONE NI

ZONE NATURELLE DE LOISIRS NI

Les zones naturelles et forestières de loisirs sont dites zones « **NI** », il s'agit d'un espace d'équipements collectifs de sports, socioculturel et de loisirs.

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

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

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

Les constructions à vocation de « **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** », « **équipements sportifs** » et « **autres équipements recevant du public** », sont autorisés à condition :

- Que le projet assure une intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement et du respect du milieu naturel.
- D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- Que les nouvelles constructions respectent les règles d'emprise (article 2.1.E)

Les extensions des constructions existantes sont autorisées.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

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

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

Voies	Toutes constructions
Autres RD	25 m
Autres voies	5 m

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée en prenant en compte la marge de recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

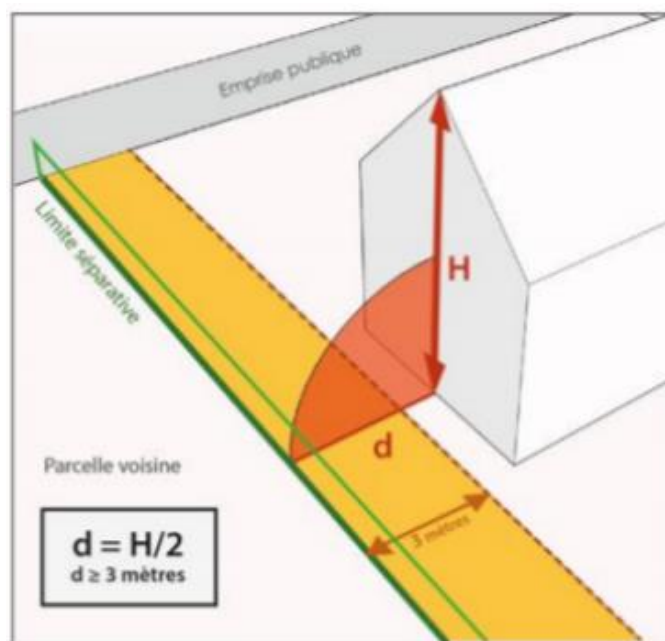
Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter en respectant une distance (d) au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Schéma illustratif



Les annexes doivent respecter le recul suivant, en fonction de l'emprise au sol :

- Emprise au sol inférieure à 20 m² : recul d'un mètre minimum,
- Emprise au sol supérieure à 20 m² : recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Sans objet.

E. Emprise au sol

En secteur NI, l'emprise au sol maximale est fixée à 15 %.

F. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 8 m, mesurée à l'égout du toit.

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

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

B. Clôtures

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

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

En front de rue :

Les clôtures doivent être :

- Végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm), d'une hauteur maximum de 2 m.

En limites séparatives (des parcelles bâties) :

- La hauteur ne doit pas excéder 1,8m.
- Les clôtures végétales sont fortement recommandées et ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur.

En font de parcelle (des parcelles non bâties) :

- Les clôtures doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage à maille large (10 x 10cm). La hauteur est limitée à 2m.

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

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Stationnement

En cas d’extension de constructions existantes ou de nouvelles constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

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

3.EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

Est interdite toute construction nouvelle qui n’aurait pour accès direct que la RD 771 ou la RD 178.

B. Voirie

Sans objet.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements/constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article 1.1 sont interdits.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

LA ZONE Nz

ZONE NATURELLE Nz

La zone **Nz** est une zone naturelle propice à la production d'énergies renouvelables.

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

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

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

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

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

Les équipements d'intérêt général sont autorisés.

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A. Principes généraux

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

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

Un recul de 5 mètres est exigé.

Il peut être dérogé à cette règle pour les locaux techniques nécessaires au raccordement des installations.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un recul de 5 mètres est exigé.

Il peut être dérogé à cette règle pour les locaux techniques nécessaires au raccordement des installations.

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

Sans objet.

E. Emprise au sol

Sans objet.

F. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 8 m.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Généralités

Sans objet.

B. Toitures

Sans objet.

C. Clôtures

Sans objet.

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

A. Éléments de paysage protégés

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

B. Stationnement

Sans objet.

3. EQUIPEMENTS, RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès

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

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

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

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

Est interdite toute construction nouvelle qui n'aurait pour accès direct que la RD 771 ou la RD 178.

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

B. Voirie

Sans objet.

3.2 Desserte par les réseaux

A. Eau potable

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

A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements/constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article 1.1 sont interdits.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

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

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

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

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

1. LES ELEMENTS REMARQUES DU PAYSAGE (ERP)

La méthodologie de recensement

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'éléments bâtis remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve. On recense, par ailleurs, des éléments non bâtis, ponctuels ou d'ensemble qui permettent de valoriser le paysage naturel de la commune.

Les éléments remarquables ont été recensés au travers de visites avec les élus de Soudan et éventuellement complétés par une analyse paysagère et patrimoniale réalisée en parallèle.

Ces ERP sont soumis à des prescriptions listées dans les fiches thématiques suivantes. Chaque thématique fait l'objet d'une description synthétique et de Prescriptions particulières.

Afin de faciliter la lecture, les éléments recensés et protégés sont représentés de la manière suivante :

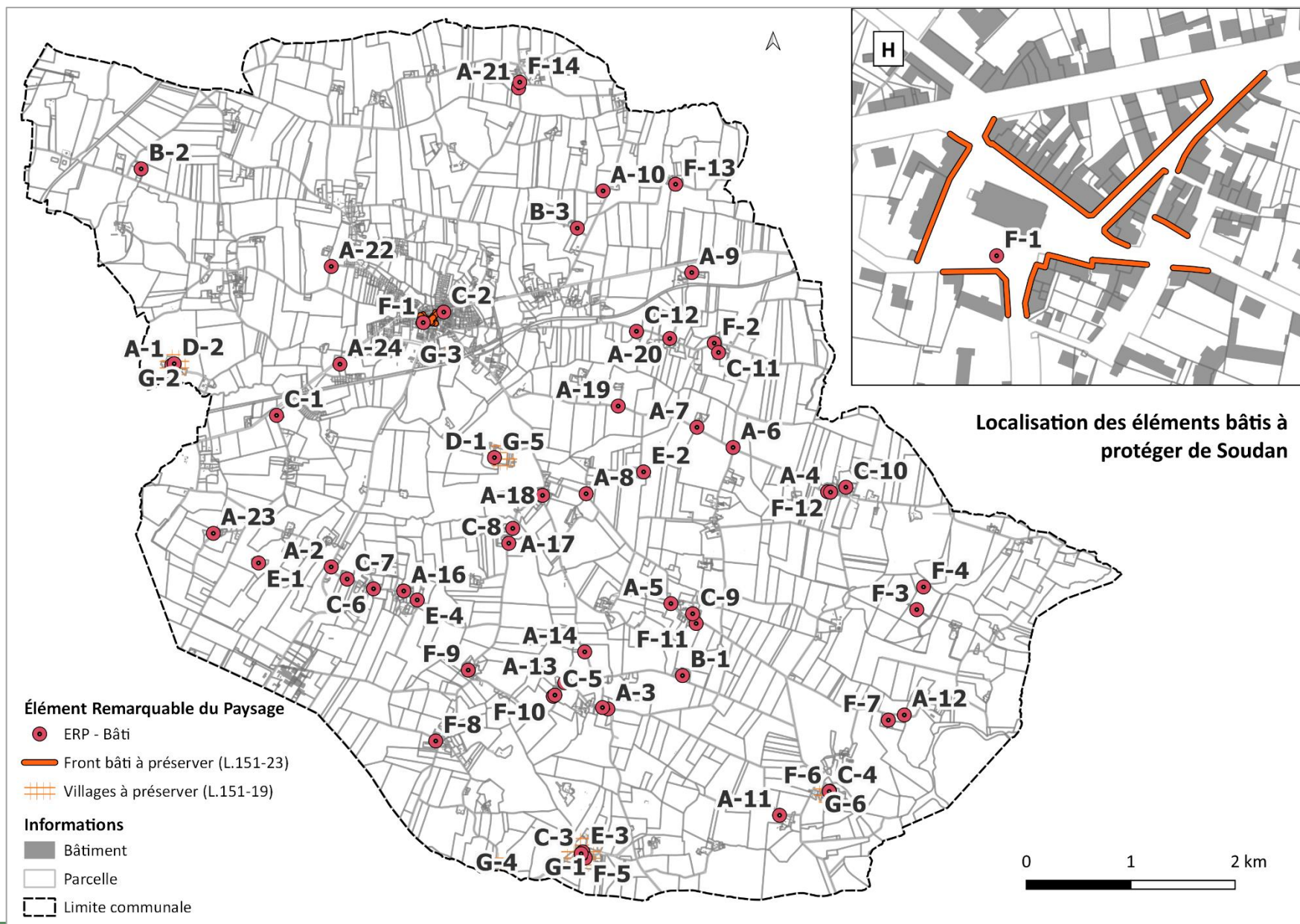
- La catégorie auquel l'élément appartient, identifiée par une lettre ;
- Le numéro de l'élément.

Voici les différentes catégories :

- A - Patrimoine religieux
- B - Patrimoine industriel
- C - Patrimoine lié à l'eau
- D - Manoirs et châteaux
- E - Patrimoine bâti traditionnel
- F - Petits patrimoines vernaculaires
- G - Village à préserver
- H – Front bâti à préserver

Exemple :

A-1 : Chapelle – Le Moulin-Roul



Code de l'élément	Catégorie de l'élément	Type d'élément	Localisation	Parcelle
A-1	Patrimoine religieux	Chapelle	Le Moulin-Roul	ZC 53
A-2	Patrimoine religieux	Calvaire	La Courgeon	YY 87
A-3	Patrimoine religieux	Chapelle	Le Jarrier	YR 7
A-4	Patrimoine religieux	Calvaire	Chanillet	ZW 23
A-5	Patrimoine religieux	Calvaire	Le Tertre	YN 49
A-6	Patrimoine religieux	Calvaire	Launay des Bouillons	ZV 29
A-7	Patrimoine religieux	Calvaire	Landasson	ZV 37
A-8	Patrimoine religieux	Calvaire	La Petite Verrerie	YI 20
A-9	Patrimoine religieux	Chapelle	Le Dougilard	ZS 68
A-10	Patrimoine religieux	Calvaire	Saint-Anne-des-Landes	ZO 23
A-11	Patrimoine religieux	Calvaire	La Roulais	YC 5
A-12	Patrimoine religieux	Calvaire	La Champiais	ZZ 11
A-13	Patrimoine religieux	Calvaire	La Leue	EMPRISE PUBLIQUE
A-14	Patrimoine religieux	Calvaire	La Grande Benaudais	YO 39
A-15	Patrimoine religieux	Calvaire	La Petite Benaudais	YP 71
A-16	Patrimoine religieux	Calvaire	Fontenay	YY 24
A-17	Patrimoine religieux	Calvaire	La Cour d'en Haut	YM 66
A-18	Patrimoine religieux	Calvaire	Le Châtaigner Carré	EMPRISE PUBLIQUE
A-19	Patrimoine religieux	Calvaire	La Mariais	YK 72
A-20	Patrimoine religieux	Calvaire	La Mornais	ZS 33
A-21	Patrimoine religieux	Calvaire	La Menuais	EMPRISE PUBLIQUE
A-22	Patrimoine religieux	Calvaire	La Maison Neuve	ZE 18
A-23	Patrimoine religieux	Calvaire	L'Enclose	XC 10
A-24	Patrimoine religieux	Calvaire	Le Chalet Rouge	XA 55
B-1	Patrimoine industriel	Moulin	Le Moulin de Sion	YN 37
B-2	Patrimoine industriel	Moulin	Moulin de Croc Fer	ZH 69
B-3	Patrimoine industriel	Moulin	Le Moulin d'Érée	ZO 26
C-1	Patrimoine lié à l'eau	Puits	Le Gué du Pont	XD 41
C-2	Patrimoine lié à l'eau	Puits	Bourg - Rue du Onze Novembre 1918	AB 207
C-3	Patrimoine lié à l'eau	Puits	Corbière	YS 73
C-4	Patrimoine lié à l'eau	Puits	La Boissière	YB 25
C-5	Patrimoine lié à l'eau	Puits	La Leue	YO 55
C-6	Patrimoine lié à l'eau	Puits	Le Margat	YY 72
C-7	Patrimoine lié à l'eau	Puits	Le Margat	YX 80
C-8	Patrimoine lié à l'eau	Puits	La Cour d'en Haut	YM 70
C-9	Patrimoine lié à l'eau	Puits	Le Tertre	YH 43
C-10	Patrimoine lié à l'eau	Puits	Chanillet	ZW 64
C-11	Patrimoine lié à l'eau	Puits	Le Feu	ZV 58
C-12	Patrimoine lié à l'eau	Puits	La Brunellerie	YK 34
D-1	Châteaux et manoirs	Château	La Grande Garenne	YZ 15
D-2	Châteaux et manoirs	Manoir	Le Moulin Roul	ZC 53

Code de l'élément	Catégorie de l'élément	Type d'élément	Localisation	Parcelle
E-1	Patrimoine bâti traditionnel	Belle construction	Saint-Patern	XC 35
E-2	Patrimoine bâti traditionnel	Porche et belle construction	La Verrerie	YI 36
E-3	Patrimoine bâti traditionnel	Belle et ancienne construction de 1634	Corbière	YS 68
E-4	Patrimoine bâti traditionnel	Belle et ancienne construction de 1600	Fontenay	YX 44
F-1	Petit patrimoine vernaculaire	Statue	Bourg - Place Jeanne d'Arc	EMPRISE PUBLIQUE
F-2	Petit patrimoine vernaculaire	Pierre Tombale	Le Feu	ZS 18
F-3	Petit patrimoine vernaculaire	Pierre Tombale	La Chopinière	ZZ 26
F-4	Petit patrimoine vernaculaire	Pierre à Gargantua	La Chopinière	ZZ 25
F-5	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	Corbière	YS 65
F-6	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	La Boissière	YB 44
F-7	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	La Champiais	YA 32
F-8	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	Le Bois Gerbaud	YV 23
F-9	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	Lévinais	YX 17
F-10	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	La Leue	YO 55
F-11	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	Le Tertre	YN 53
F-12	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	Chanillet	ZW 32
F-13	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	La Barre	ZR 27
F-14	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	La Menuais	ZK 78
G-1	Village à préserver (L.151-19)		Corbière	
G-2	Village à préserver (L.151-19)		Le Moulin-Roul	
G-3	Village à préserver (L.151-19)		La Petite Garenne	
G-4	Village à préserver (L.151-19)		Le Rocher	
G-5	Village à préserver (L.151-19)		La Grande Garenne	
G-6	Village à préserver (L.151-19)		La Boissière	
H	Front bâti à préserver (L.151-23)		Centre-bourg	

A - Le patrimoine religieux

Descriptif

Le patrimoine religieux concerne tous les éléments de culte ayant une valeur historique ou culturelle sur le territoire. On y retrouve notamment une église, des calvaires ou croix, ...

Ce patrimoine ancien est très souvent à l'origine des villages et de leur organisation. Il s'agit d'éléments du paysage du quotidien, souvent marqueur d'une identité locale.

Parfois privé, souvent public, le patrimoine religieux apporte de nombreux éléments au patrimoine remarquable de la commune de Soudan.

Prescriptions

Les prescriptions pouvant être liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est interdite,
- Le déplacement des petits éléments (croix, calvaires, statues...,) est déconseillé mais autorisé,
- Préserver les proportions d'origine des édifices,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est déconseillée. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est déconseillée,
- Le percement de nouvelles ouvertures est déconseillé en façade comme en toiture,
- Lorsque c'est possible, revenir aux matériaux initiaux de couverture : tuile en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

Quelques éléments identifiés



B - Le patrimoine industriel

Descriptif

Deux bâtiments de type industriels sont implantés sur la commune de Soudan.

Il s'agit majoritairement de moulins à vent, installations destinées à produire de l'énergie mécanique à partir du vent. Devenu obsolète avec la généralisation de l'électricité, il est l'ancêtre de l'éolienne. Il fut utilisé le plus souvent pour moudre les céréales ou la farine, assécher les polders ou produire de l'huile.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- La modification des moulins est permise si elle est nécessaire au rétablissement des continuités écologiques. L'aspect extérieur (volume, matériaux, modénatures, etc.) doit être au maximum préservé.
- Préserver les proportions d'origine des édifices,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est déconseillée,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est déconseillée.

Quelques éléments identifiés



C - Le patrimoine lié à l'eau

Descriptif

Au-delà du patrimoine industriel lié à l'eau, il existe plusieurs éléments remarquables en lien avec les cours d'eau. Il s'agit tout particulièrement de lavoirs et de puits qui sont encore nombreux sur le territoire.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- La remise en état ou la restauration de ces éléments est fortement encouragée,
- L'entretien des espaces naturels aux abords est essentiel pour la mise en valeur du patrimoine,
- La modification des lavoirs est permise si elle est nécessaire au rétablissement des continuités écologiques. L'aspect extérieur (volume, matériaux, modénatures, etc.) doit être au maximum préservé.
- Préserver les proportions d'origine des structures,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- En cas de rénovation, l'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des structures est interdit. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est conseillé pour les lavoirs.

Quelques éléments identifiés



Lavoir XIXe siècle

D – Les manoirs et châteaux

Descriptif

Le patrimoine soudanais est riche de ses belles demeures et de son architecture monumentale que l'on retrouve au travers de quelques manoirs et châteaux. La commune accueille de nombreux édifices d'intérêt patrimonial et historique.

Les caractéristiques des matériaux sont sensiblement les mêmes pour les manoirs et châteaux que pour les maisons de maître : brique, pierre de taille, silex, ardoise, tuile, etc.

Les volumes, quant à eux, diffèrent évidemment. Les modénatures également.

La caractéristique de ces édifices se joue aussi sur leur implantation au cœur de parcs souvent arborés et clôturés par des murs maçonnés traditionnels ou de belles grilles. Outre les bâtiments principaux, la protection concerne également certains bâtis d'accompagnement : colombiers, pigeonniers, tourelles, etc.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est recommandé,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est conseillé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- En cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter au maximum le rythme des ouvertures existantes,
- Préserver les parcs arborés et pelouses autour des édifices,
- Conserver les murs accompagnant les domaines. Toute consolidation ou réparation pourra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les détails en brique devront être maintenus au maximum. Les nouveaux percements sont interdits.

Quelques éléments identifiés



Château de la Grande Garenne



Manoir du Moulin-Roul
<https://www.communesoudan44110.fr/>

E – Patrimoine bâti traditionnel

Descriptif

L'image du patrimoine passe avant tout par l'architecture de son habitat.

Les éléments protégés ici sont en majorité des belles demeures, possédant des façades remarquables. La commune accueille de nombreux édifices d'intérêt patrimonial et historique.

Les caractéristiques des matériaux sont sensiblement les mêmes que pour les manoirs et châteaux : brique, pierre de taille, silex, ardoise, tuile, etc.

Les volumes, quant à eux, diffèrent évidemment.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- En cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes.

F – Le petit patrimoine vernaculaire

Descriptif

Le patrimoine n'est pas lié uniquement aux édifices et grands ensembles du paysage. De nombreux « petits » éléments viennent compléter le caractère patrimonial du territoire de la commune de Soudan.

On retrouve notamment plusieurs porches, stèles, monuments commémoratifs, tombes isolées, fours à pain, etc. Plus ou moins récents, les époques d'implantation sont variées.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La suppression totale est interdite,
- Le déplacement de ces éléments est conseillé s'il permet la valorisation de ce petit patrimoine,
- L'entretien et la restauration, le cas échéant, sont recommandés.

Quelques éléments identifiés

Monument Mégalithique - La Pierre de la Chopinière
<https://www.communesoudan44110.fr/>



Statue place Jeanne d'Arc – Centre-bourg



Porche La Grande Verrerie vers le XVIIIe siècle
<https://www.communesoudan44110.fr/>



G – Village à préserver

Descriptif

Certains villages sont composés de constructions anciennes réalisées en matériaux traditionnels comme la pierre, aucune nouvelle construction n'est recensée dans ces secteurs, qui peuvent être considérés comme préservés et qui reflètent l'histoire.

Il convient de préserver ces villages.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- En cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes

H – Front bâti à préserver

Descriptif

L'image du patrimoine passe avant tout par l'architecture de son habitat, et notamment de son centre-bourg. Il présente les caractéristiques suivantes :

- Une continuité du bâti, de part et d'autre de la voirie, privilégiant la mitoyenneté ;
- Du bâti implanté à l'alignement de la voirie ;
- Une hauteur des constructions relativement élevées, marquée par RDC + 2 étages + combles aménagés ou non ;
- Quelques cellules commerciales en RDC des constructions.

Les éléments protégés ici sont en majorité des fronts bâtis du centre-bourg proposant une implantation en limite de voirie, et possédant des façades remarquables. La commune accueille quelques rues et places arborant ce genre d'édifices d'intérêt architectural à préserver.

- *Place Jeanne d'Arc,*
- *Place de Talhouët,*
- *Rue Henri Poulain,*
- *Rue du Marquis de Bellevue*

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- Une implantation à l'alignement (de fait ou en limite d'emprise publique) obligatoire,
- Si cette implantation n'est pas possible, une continuité de l'implantation en front de rue doit être assurée par l'intermédiaire d'une clôture,
- Préserver les proportions des bâtiments : hauteur, volumétrie.

Quelques éléments identifiés



2.DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

A. Article 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU.

B. Article 2

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41, L. 152-2, R. 151-34, R. 151-38, R. 151-43, R. 151-48 et R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

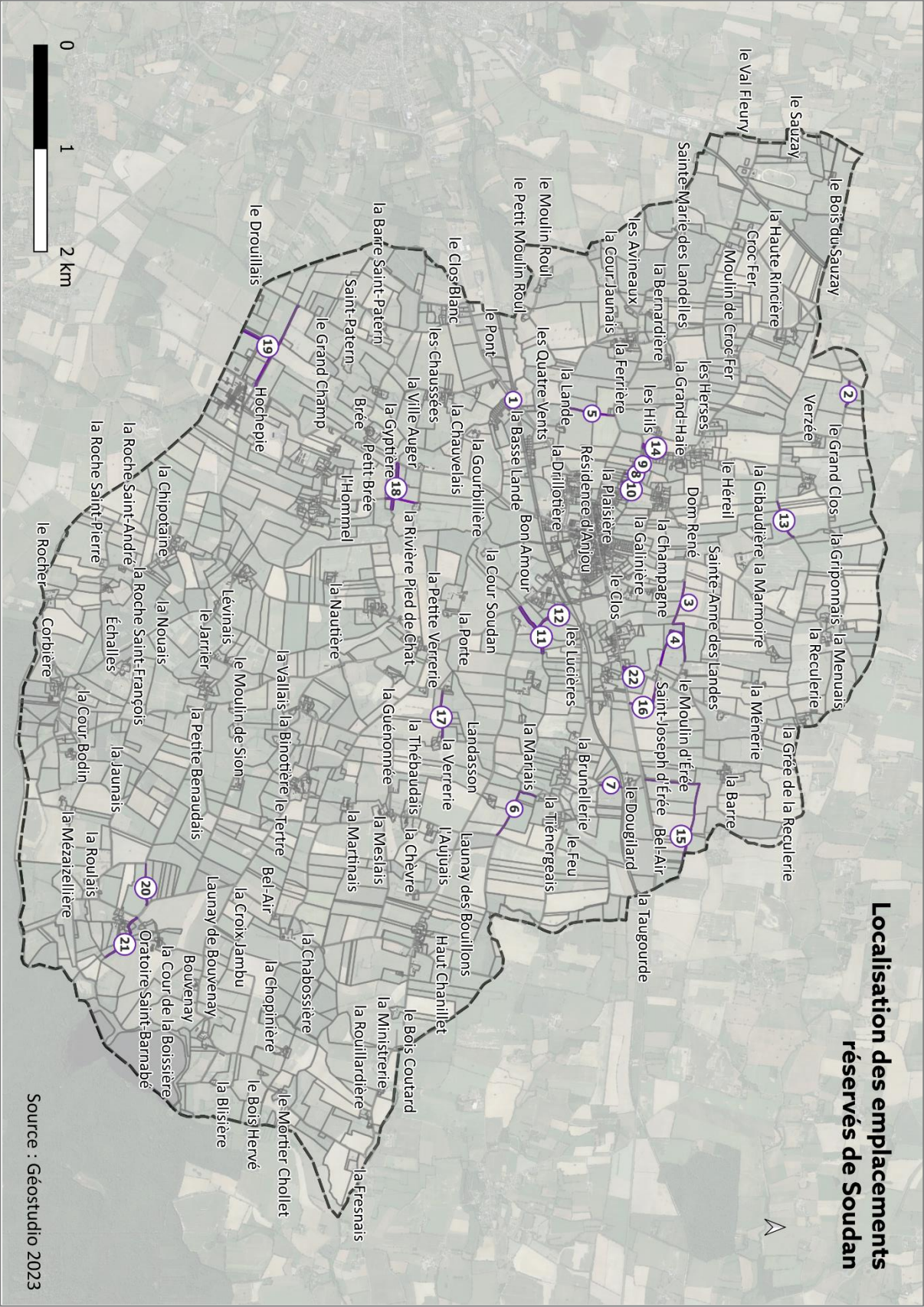
- La construction y est interdite.
- Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

C. Article 3

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).

D. Liste des emplacements réservés



N° emplacement	Bénéficiaire	Lieu	Motif	Superficie (en m²)
1	Commune de Soudan	Le Nid Coquet	Aménagement cyclable	130
2	Commune de Soudan	Verzée	Chemin à créer ou à préserver	1 557
3	Commune de Soudan	Vieille ville	Chemin à créer ou à préserver	1 348
4	Commune de Soudan	Le Moulin d'Érée	Chemin à créer ou à préserver	4 418
5	Commune de Soudan	La Ferrière	Chemin à créer ou à préserver	2 434
6	Commune de Soudan	La Tiénergeais	Chemin à créer ou à préserver	2 598
7	Commune de Soudan	Le Dougilard	Chemin à créer ou à préserver	885
8	Commune de Soudan	Bourg - Rue Joseph Lardeux	Accès à la zone à urbaniser (AU)	723
9	Commune de Soudan	Bourg - Rue Joseph Lardeux	Accès à la zone à urbaniser (AU)	326
10	Commune de Soudan	Bourg - Rue Joseph Lardeux	Accès à la zone à urbaniser (AU)	279
11	EPTB Eaux et Vilaine	La Rivière Caramborge	Gestion des crues	10 420
12	EPTB Eaux et Vilaine	La Rivière Caramborge	Gestion des crues	4 198
13	Commune de Soudan	La Gibaudière	Chemin à créer ou à préserver	1 176
14	EPTB Eaux et Vilaine	La Maison Neuve	Gestion des crues	2 102
15	Commune de Soudan et commune de Villepot	Le Dougilard	Chemin à créer ou à préserver	6 981
16	Commune de Soudan	Saint-Joseph d'Érée	Chemin à créer ou à préserver	3 553
17	Commune de Soudan	La Verrerie	Chemin à créer ou à préserver	2 790
18	EPTB Eaux et Vilaine	La Rivière-Pied-de-Chat	Gestion des crues	10 690
19	Commune de Soudan	Hochepie	Chemin à créer ou à préserver	16 314
20	Commune de Soudan	La Petite Boissière	Chemin à créer ou à préserver	1 813
21	Commune de Soudan	La Boissière	Chemin à créer ou à préserver	3 920
22	Département	La Léodière	Elargissement de voirie	1 694

3.DISPOSITIONS RELATIVES AU CHANGEMENT DE DESTINATION

RECOMMANDATIONS



Volume :

- Limiter les démolitions et garder la lisibilité de la construction,
- Adapter le projet au bâtiment et non l'inverse,
- Conserver les dispositions d'origine des façades.

Ornements architecturaux :

- Préserver les ornements architecturaux (exemple : encadrement de baie en pierre ou brique en arc cintré, chaînage d'angle, encadrement des ouvertures en pierre, tourelle, etc.)

Ouvertures :

- Respecter la proportion initiale des percements et des ouvertures,
- Préserver le rythme des ouvertures
- Conserver les grands percements d'origine,
- Afin d'éclairer les bâtiments, percer éventuellement une grande ouverture notamment sur la façade arrière ou sur le pignon. On évitera de le faire sur la façade avant.

Matériaux :

- Restaurer en gardant les matériaux d'origine et utiliser un nombre de matériaux limité,
- Traiter de manière uniforme l'ensemble des bâtiments afin d'éviter des façades trop hétérogènes,
- Privilégier des matériaux « nobles » comme le bois, la pierre, la brique, la tuile, l'ardoise, le zinc,
- Utiliser si possible des matériaux de récupération dudit bâtiment pour les reprises de maçonnerie notamment.



Le corps de ferme avant travaux



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

Le Gâvre



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



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

Chateaubriant



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



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

Le Gâvre

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

4. LISTE DES PLANTES INVASIVES ET REGLEMENTEES EN PAYS DE LA LOIRE - 2023

Détail de la liste présentée par catégorie (cf Annexe 1 pour les argumentaires, les sources, la répartition par département, la réglementation en vigueur et l'origine horticole des populations introduites). Les espèces réglementées sont surlignées en jaune

Espèces invasives avérées :

Espèces invasives avérées installées (IAi) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IA1/3i) :

<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Baccharis à feuilles d'arroche / Sénéçon en arbre
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Gynérium / Herbe de la pampa
<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs / Ludwigie d'Uruguay
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-filicule / Azolle fausse-fougère
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense / Elodée dense
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites / Elodée de Nuttall
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis
<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspale du Mexique
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtková, 1983	Renouée de Bohême (r. du japon x r. de sakhaline)
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Acacia / Robinier faux-acacia
<i>Sporobolus anglicus</i> (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine d'Angleterre
<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

<i>Pastinaca sativa</i> subsp. <i>urens</i> (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	Panaïs brûlant
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Herbe du diable / Pomme épineuse / Stramoine

Espèces invasives avérées émergentes (IAe) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Faux-indigo
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> DC.	Thé du Sénégal
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle à feuilles de Renoncule / Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'armoise
---	--------------------------------

Espèces invasives potentielles :

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (IP2) :

<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise de Chine / Armoise des frères Verlot
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Lilas de Chine / Buddleia de David / Arbre aux papillons
<i>Cenchrus clandestinus</i> (Hochst. ex Chiov.) Morrone, 2010	Kikuyu
<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Vergerette du Canada / Erigéron du Canada
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra
<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier sauce / Laurier d'Apollon
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté / Millet bâtard
<i>Paulownia tomentosa</i> (Thunb.) Steud., 1841	Paulownia impérial
<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G. López, 1986	Pétasite odorant / Héliotrope d'hiver
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baill., 1888	Muguet des pampas
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du cap / Séneçon sud-africain
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen, 1987	Sétaire à petites fleurs
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole d'Inde / Sporobole tenace

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase
--	------------------

Plante accidentelle, ayant tendance à envahir les milieux naturels et connue pour être envahissante ailleurs dans le monde dans les milieux naturels (IP4) :

<i>Pistia stratiotes</i> L., 1753	Laitue d'eau
<i>Salvinia molesta</i> D.S.Mitch., 1972	Salvinie géante

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable à feuilles de frêne / Erable negondo
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore / Erable faux-platane
<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident feuillé / Bident à fruits noirs
<i>Bidens radia</i> Thuill., 1799	Bident radié
<i>Bidens vulgata</i> Greene, 1899	Bident vulgaire
<i>Brassica napus</i> L., 1753	Colza
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Eventail de Caroline, Cabombe de Caroline
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Hybride entre le Carpobrote à feuilles en sabre et le Carpobrote doux
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926	Carpobrote doux
<i>Centipeda cunninghamii</i> (DC.) A.Braun & Asch., 1867	Centipède de Cunningham
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd., 1798	Montie perfoliée / Claytonie perfoliée
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule à feuilles de sénébière
<i>Crocosmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de buenos aires
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees, 1841	Eragrostide pectinée
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Galéga officinal / Sainfoin d'Espagne
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Patate de Virginie / Topinambour
<i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753	Bourdaie marine / Argousier
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap

<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine géante / Balsamine glanduleuse / Balsamine de l'Himalaya / Grande balsamine
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Elodée crépue
<i>Leymus arenarius</i> (L.) Hochst., 1848	Gourbet / Elyme des sables
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie fausse-gratiole
<i>Panicum barbipulvinatum</i> Nash, 1900	Panic occidental
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique / Phytolaque d'Amérique
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc
<i>Potentilla indica</i> (Andrews) Th.Wolf, 1904	Fraisier de Duchesne / Fraisier des indes
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme / Laurier cerise
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784 [nom. et typ. cons.]	Cerisier tardif / Cerisier noir / Cerisier d'automne
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Lam.) Spach, 1834	Noyer du Caucase / Pterocarier à feuilles de frêne / Ptérocaryer du Caucase
<i>Saururus cernuus</i> L., 1753	Lézardelle penchée
<i>Spiraea x billiardii</i> Hérincq, 1857	Spirée blanche x s. de Douglas
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze, 1891	Faux kikuyu, Chientent de bœuf
<i>Symphyotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailléux
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale
<i>Xanthium orientale</i> subsp. <i>italicum</i> (Moretti) Greuter, 2003	Lampourde d'Italie
<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca superbe

Espèces à surveiller

Plante exogène causant des problèmes graves à la santé humaine, n'ayant pas de tendance au développement d'un caractère envahissant, mais connue pour être envahissante ailleurs dans le monde dans les milieux naturels ou fortement influencés par l'Homme (AS1).

<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambrosie vivace
<i>Ambrosia trifida</i> L., 1753	Ambrosie trifide
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent., 1799	Mûrier à papier / Broussonétia à papier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant en milieu naturel n'est pas connu ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (AS2) :

<i>Amaranthus powellii</i> subsp. <i>powellii</i> S.Watson, 1875	Amarante hybride
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon
<i>Ceratochloa cathartica</i> (Vahl) Herter, 1940	Brome de Willdenow / Brome purgatif
<i>Cyperus esculentus</i> L., 1753	Souchet comestible
<i>Delosperma cooperi</i> (Hook.f.) L.Bolus, 1927	Délosperme de Cooper, Pourpier de Cooper
<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl, 1831	Épilobe d'automne
<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette / Vergerette à fleurs nombreuses
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836	Vergerette mucronée / Pâquerette des murailles
<i>Eschscholzia californica</i> Cham., 1820	Pavot de Californie
<i>Euphorbia maculata</i> L., 1753	Euphorbe maculée / Euphorbe tachée
<i>Euphorbia prostrata</i> Aiton, 1789	Euphorbe prostrée
<i>Lepidium draba</i> L., 1753	Cardaire drave / Passerage drave
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre de Lamarck / Onagre à sépales rouges / Onagre à grandes fleurs
<i>Oenothera x fallax</i> Renner, 1917	Onagre trompeuse
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth, 1822	Oxalide à feuilles larges / Oxalis à feuilles larges
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx., 1803	Panic des rizières / Panic à fleurs dichotomes / Millet glabre / Millet dichotome
<i>Paronychia argentea</i> Lam., 1779	Paronyque argentée
<i>Polypogon viridis</i> (Gouan) Breistr., 1966	Polypogon vert
<i>Sedum cespitosum</i> (Cav.) DC., 1828	Orpin gazonnant
<i>Soliva sessilis</i> Ruiz & Pav., 1794	Solivelle du Chili, Soliva pterosperme

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

<i>Acanthus mollis</i> L., 1753	Acanthe molle / Acanthe mou / Grande acanthe
<i>Agave americana</i> L., 1753	Agave d'Amérique
<i>Albizia julibrissin</i> Durazz., 1772	Albizia, Arbre à soie
<i>Allium triquetrum</i> L., 1753	Ail à trois angles / Ail triquètre
<i>Amelanchier spicata</i> (Lam.) K.Koch, 1869	Amélanchier en épis
<i>Anchusa officinalis</i> L., 1753	Buglosse officinale
<i>Araujia sericifera</i> Brot., 1818	Araujie à soies, Araujie porte-soie, faux kapok, plante cruelle
<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns, 1942	Arctothèque souci
<i>Artemisia annua</i> L., 1753	Armoise annuelle
<i>Arundo donax</i> L., 1753	Canne de Provence
<i>Atriplex halimus</i> L., 1753	Arroche halime / Arroche marine
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia à feuilles de houx
<i>Bidens connata</i> Muhl. ex Willd., 1803	Bident à feuilles connées / Bident conné
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome inerme / Brome sans arêtes
<i>Canna indica</i> L., 1753	Canna
<i>Cerastium tomentosum</i> L., 1753	Céraiste tomenteux / Céraiste cotonneux
<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster coriaceus</i> Franch., 1890	Cotoneaster lacté
<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotoneaster horizontal/de Hjelmqvist
<i>Cotoneaster salicifolius</i> Franch., 1885	Cotonéaster à feuilles de saule
<i>Cotoneaster symondsii</i> Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartw., 1847	Cyprès de Lambert
<i>Cydonia oblonga</i> Mill., 1768	Cognassier
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet, 1826	Genêt blanc / Genêt à fleurs nombreuses
<i>Digitaria aequiglumis</i> (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales
<i>Dipsacus laciniatus</i> L., 1753	Cardère à feuilles découpées
<i>Dittrichia viscosa</i> (L.) Greuter, 1973	Inule visqueuse
<i>Dysphania ambrosioides</i> (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode fausse-ambrosie / Thé du Mexique

<i>Ehrharta erecta</i> Lam., 1786	Ehrharta dressée
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L., 1753	Olivier de bohème / Arbre d'argent / Arbre de paradis
<i>Elaeagnus umbellata</i> Thunb., 1784	Chalef d'automne
<i>Eragrostis curvula</i> (Schrad.) Nees, 1841	Eragrostide courbée, Herbe d'amour
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link, 1827	Eragrostide du Mexique
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Erigeron annuel, Sténactide annuelle
<i>Euonymus japonicus</i> L.f., 1780	Fusain du Japon
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> Marshall, 1785	Frêne de Pennsylvanie / Frêne rouge
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertn., 1791	Gazanie
<i>Gleditsia triacanthos</i> L., 1753	Févier d'Amérique
<i>Gypsophila paniculata</i> L., 1753	Gypsophile en panicule
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers., 1807	Hélianthe vivace
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs
<i>Ipomoea purpurea</i> (L.) Roth, 1787	Impomée pourpre, Volubilis
<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelsér & Meijden, 2005	Séneçon cinéraire / Cinéraire maritime
<i>Koeleria paniculata</i> Laxm., 1772	Faux savonnier
<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis / Renouée de l'Himalaya / Renouée à épis nombreux
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Aubour / Cytise faux-ébénier
<i>Lamium galeobdolon</i> subsp. <i>argentatum</i> (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier jaune à feuilles argentées / Lamier argenté
<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lentille d'eau turionifère
<i>Leycesteria formosa</i> Wall., 1824	Arbre à faisans
<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun / Lyciet de barbarie
<i>Medicago arborea</i> L., 1753	Luzerne arborescente
<i>Oloptum miliaceum</i> (L.) Röser & Hamasha, 2012	Faux millet
<i>Opuntia humifusa</i> (Raf.) Raf., 1830	Oponce couché
<i>Oxalis pes-caprae</i> L., 1753	Oxalide pied de chèvre
<i>Passiflora caerulea</i> L., 1753	Passiflore bleue
<i>Phedimus spurius</i> (M.Bieb) 't Hart, 1995	Orpin bâtard
<i>Phyla nodiflora</i> var. <i>minor</i> (Gillies & Hook.) N.O'Leary & Múlgura, 2012	Phyla à fleurs nodales, Lippia nodiflore, Verveine nodiflore mineure
<i>Pilosella aurantiaca</i> subsp. <i>aurantiaca</i> (L.) F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862	Piloselle orangée
<i>Pontederia cordata</i> L., 1753	Pontédérie à feuilles cordées
<i>Pontederia crassipes</i> Mart., 1823	Jacinthe d'eau
<i>Populus x canadensis</i> Moench, 1785	Peuplier du Canada / Peuplier hybride euraméricain

<i>Prunus cerasifera</i> Ehrh., 1784	Prunier myrobolan / Myrobolan
<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier / Cerisier aigre
<i>Prunus lusitanica</i> L., 1753	Prunier du Portugal
<i>Quercus rubra</i> L., 1753	Chêne rouge d'Amérique
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762 [nom. et typ. cons. prop.]	Rhododendron pontique
<i>Rosa multiflora</i> Thunb., 1784	Rosier à nombreuses fleurs / Églantier multiflore
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux
<i>Rubus armeniacus</i> Focke, 1874	Ronce d'Arménie
<i>Selaginella kraussiana</i> (Kunze) A.Braun, 1860	Sélaginelle de Krauss
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du canada
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre / Grande verge-d'or / Gerbe d'or
<i>Spiraea japonica</i> L.f., 1782	Spirée du Japon
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas
<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl., 1862	Palmier de Chusan
<i>Tradescantia fluminensis</i> Vell., 1829	Misère, Tradescantia de Rio
<i>Zantedeschia aethiopica</i> (L.) Spreng., 1826	Richarde, Arum d'Éthiopie, Arum blanc

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6) :

<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate / Herbe aux perruches
<i>Briza maxima</i> L., 1753	Grande brize / Grande amourette
<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	Roquette d'Orient / Bunias d'Orient
<i>Celtis australis</i> L., 1753	Micocoulier de Provence / Falabreguier
<i>Cenchrus longisetus</i> M.C.Johnst., 1963	Cenchrus à soies longues, Pennisetum velu, Pennisetum hérissé
<i>Cenchrus macrourus</i> (Trin.) Morrone, 2010	Cenchrus à longue queue
<i>Euphorbia myrsinites</i> L., 1753	Euphorbe de Corse
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime / Corbeille d'argent
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson, 1855	Roseau de Chine
<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth, 1990	Stipe cheveux d'ange
<i>Oenothera rosea</i> L'Hér. ex Aiton, 1789	Onagre rosée
<i>Periploca graeca</i> L., 1753	Bourreau des arbres, Périploque de Grèce
<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé / Sumac Amarante
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers., 1805	Sorgho d'Alep
<i>Vinca major</i> L., 1753	Grande pervenche

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm., 1913	Crépis de Nîmes / Crépide de terre-sainte / Salade de lièvre
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc grêle / Jonc ténu

