



DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MONNIERES
Séance du 15 juillet 2026

Le quinze juillet deux mille vingt-six à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Monnières, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle Henri Gaborit, sous la Présidence de séance de Monsieur DRONNEAU Jacques, Maire.

Date de convocation : 10/07/2026

Nombre de membres en exercice : 19 - Présents : 14 - Votants : 19 – Quorum : 10

Présents : M Jacques DRONNEAU, Maire, M Stéphane LEMOINE, M Arnaud FRON, M Max BLANLOEIL, les adjoints au maire, Mme Laurel LAURENT, M Olivier CRÉMET, Mme Emmanuelle RETIÈRE, M Frédéric RAMBAUD, M Sébastien BERTRAND, M Jean-Charles ANTIER, Mme Laure PICARD-PHILIPPON, M Aurélien COUTEAU, Mme Edwige GROSS-MORAT, Mme Sophie LATOUR

Absents excusés : Mme Hélène QUÉMÉRÉ, Mme Charlène MÉNARD, M François BONNET, Mme Magalie LYSANIUK, Mme Anne-Cécile MERIAU

Pouvoir(s) : Mme Hélène QUÉMÉRÉ donne pouvoir à Max BLANLOEIL, Mme Charlène MÉNARD donne pouvoir à Sophie LATOUR, M François BONNET donne pouvoir à Sébastien BERTRAND, Mme Magalie LYSANIUK donne pouvoir à Arnaud FRON, Mme Anne-Cécile MERIAU donne pouvoir à Emmanuelle RETIÈRE

Secrétaire de séance : Mme Emmanuelle RETIÈRE

2026-07-15-011 Approbation des modifications du PLU

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du 2026-03-05-001 approuvant le PLU,

Considérant le recours gracieux au titre du contrôle de légalité, en date du 15 juin 2026, de la DDTM indiquant que les dispositions générales du règlement consacrées aux mesures de gestion des risques étaient dépourvues de traduction des principes fondamentaux issus du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Atlantique,

Considérant que la DDTM indique que pour assurer un rapport de compatibilité entre le PLU et le PGRI, il convient de reprendre les principes/recommandations issus des fascicules 2 (modalités d'application de l'article R. 111-2 pré-cité) et 3 (intégration du risque dans la planification) du porter-à-connaissance (PàC) Sèvre nantaise notifié le 17 octobre 2025,

Considérant le projet de rédaction proposé en annexe par le cabinet OUEST AM, ayant accompagné la commune dans la rédaction du PLU,

Considérant le retour positif de la DDTM par la personne de Thomas Gonnord par un mail du 08/07/2026 sur le projet de rédaction en ajoutant deux éléments (paragraphe 2. « Remblais et mouvements de terrain, les deux premières exceptions de la disposition 1.2 du PGRI :



- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de matériaux permettant le raccordement des accès du bâtiment au terrain naturel,) qui ont été intégrés dans la rédaction par le cabinet OUEST AM,

Il est proposé au Conseil municipal de délibérer pour approuver les modifications du PLU en ce sens, telles que présentées dans le document annexé.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve à l'unanimité, les modifications du PLU telles qu'annexées.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Registre certifié conforme,

La secrétaire de séance
Emmanuelle RETIÈRE

Le Maire
Jacques DRONNEAU



Département de Loire-Atlantique

Communes de Monnières

Révision du

PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	19.04.2018	17.07.2025	XX.XX.XX

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

NANTES
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5.1

Modifié suite au contrôle de légalité

Sommaire

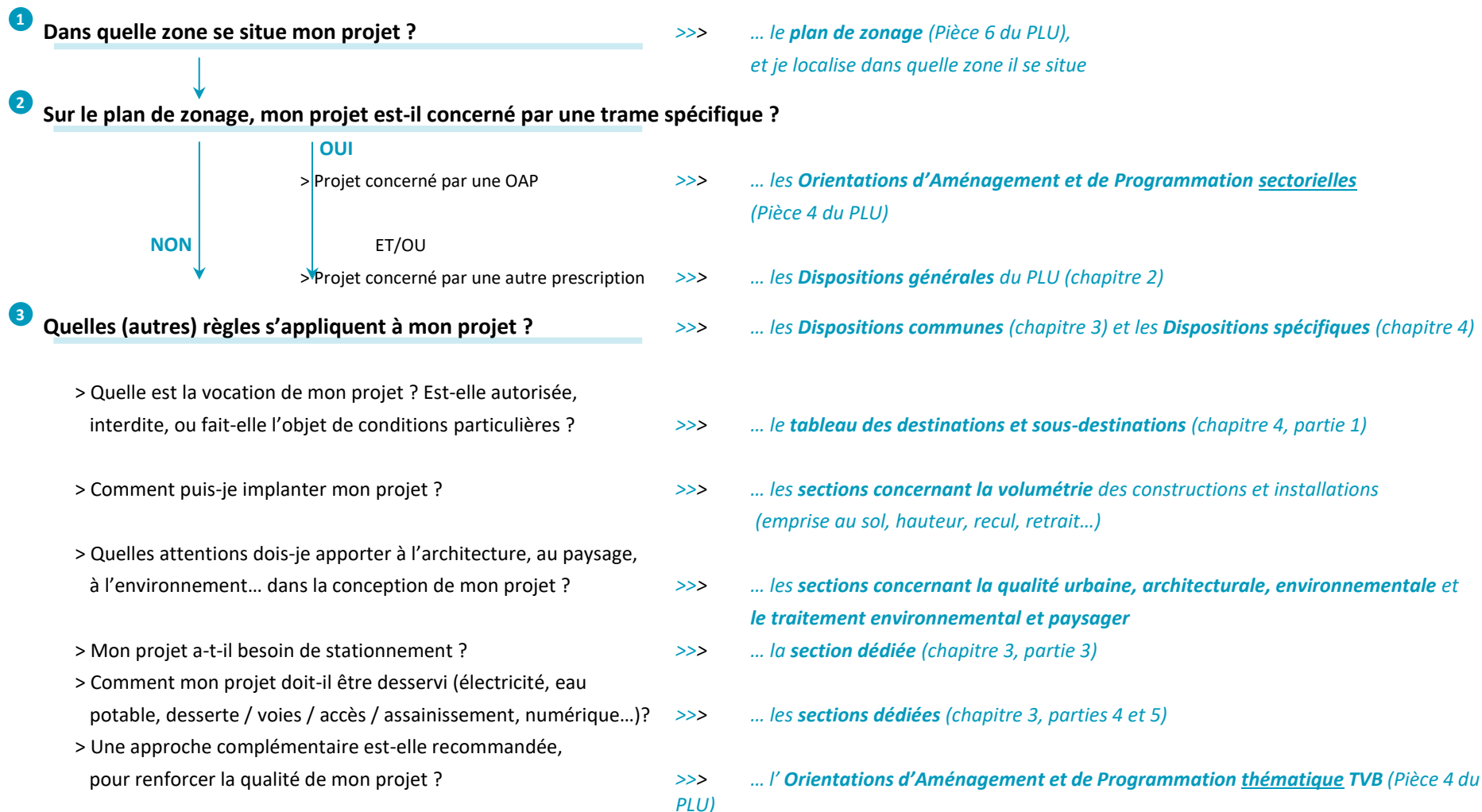
1	DISPOSITIONS GENERALES DU PLU	2
1.1	CHAMP D'APPLICATION DU PLU	2
1.2	LES DIFFERENTES ZONES DU PLU	2
1.3	PRESRIPTIONS GRAPHIQUES ET REGLES ASSOCIEES	4
1.3.1	Les mesures de préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue	4
1.3.1.1	Espaces boisés et arbres identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés)	4
1.3.1.2	Haies, arbres, alignements d'arbres et boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	4
1.3.1.3	Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	5
1.3.1.4	Cours d'eau identifiés au titre des articles L151-23 et R151-43 5° du Code de l'Urbanisme	6
1.3.2	Les mesures de préservation de l'identité locale et des paysages	6
1.3.2.1	Ensembles bâtis, bâtiments et édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	6
1.3.3	Les mesures d'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire	8
1.3.3.1	Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme	8
1.3.3.2	Changement de destination identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme	8
1.3.3.3	Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement* Global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme	9
1.3.3.4	Emplacements réservés	10
1.3.3.5	Classement des infrastructures sonores	10
1.3.4	Les mesures de gestion des riques	10
1.4	DISPOSITIONS GENERIQUES EN MATIERE D'APPLICATION DES REGLES DE CONSTRUCTION, DE RECONSTRUCTION, DE DEMOLITION	13
1.4.1	Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division	13
1.4.2	Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre	13

1.4.3	Permis de démolir	13
1.5	ADAPTATIONS MINEURES	14
1.5.1.1	Reconstruction de bâtiments détruits ou endommages à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an	14
1.5.1.2	Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées	14
1.5.1.3	travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur	14
1.6	AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS	14
2	DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	15
2.1	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	15
2.1.1	Principes généraux	15
2.1.2	Façades	15
2.1.3	Toitures	15
2.1.3.1	Conditions générales	15
2.1.3.2	Conditions détaillées	16
2.1.4	Clôtures	16
2.1.4.1	Edification des clôtures	16
2.1.4.2	Conditions générales	16
2.1.4.3	Conditions détaillées	16
2.1.4.4	Dispositions particulières	17
2.2	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	18
2.2.1	Réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	18
2.2.2	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	18
2.3	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	20
2.3.1	Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation	20
2.3.1.1	Modalités de calcul	20
2.3.1.2	Modalités de réalisation	21
2.3.2	Stationnement des véhicules	21
2.3.2.1	Règles qualitatives	21
2.3.2.2	Règles quantitatives	21

2.3.3	Stationnement des vélos.....	24	3.1.2	Destinations et sous-destinations	31
2.4	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	25	3.1.2.1	Destinations et sous-destinations en zones U et AU	31
2.4.1	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	26	3.1.2.2	Destinations et sous-destinations en zones A et N.....	32
2.4.1.1	Desserte.....	26	3.2	VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS	36
2.4.1.2	Accès.....	26	3.2.1	Volumétries et implantations des zones Urbaines et à Urbaniser .	36
2.4.1.3	Marge de recul par rapport aux routes départementales	26	3.2.1.1	Les règles de constructibilité spécifiques aux équipements.....	36
2.4.1.4	Voies nouvelles.....	27	3.2.1.2	Conditions relatives aux hauteurs	36
2.4.2	Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	27	3.2.1.3	Les hauteurs sont réglementées selon 3 modalités (cf. schéma ci-contre) : hauteur maximale au point le plus haut, hauteur maximale au sommet de la façade, et hauteur maximale pour les bâtiments mono-pente.	36
2.5	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	28	3.2.1.4	Conditions relatives aux implantations	37
2.5.1	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	28	3.2.2	Volumétries et implantations – l'espace rural (zones A et N)	40
2.5.1.1	Eau potable.....	28	3.2.2.1	Les règles de constructibilité applicables à toutes les constructions	40
2.5.1.2	Electricité	28	3.2.2.2	Les règles de constructibilité spécifiques à l'activité agricole	40
2.5.1.3	Assainissement	28	3.2.2.3	Les règles de constructibilité spécifiques aux équipements.....	40
2.5.2	Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.....	29	3.2.2.4	Les règles de constructibilité spécifiques à l'habitat	40
2.5.3	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	29	3.2.2.5	Les règles de constructibilité spécifiques aux activités non agricoles en zones A et N	42
3	DISPOSITIONS SPECIFIQUES	30	3.2.3	Dispositions particulières	42
3.1	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET TYPES D'ACTIVITES 30		3.2.3.1	Dispositions particulières en termes de hauteur maximale	42
3.1.1	affectations, usages des sols et types d'activités	30	3.2.3.2	Dispositions particulières en termes d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives	42
4	LEXIQUE.....	44	5	ANNEXES	56

Mode d'emploi du règlement écrit & articulation avec les autres pièces du PLU

Je regarde...



1 DISPOSITIONS GENERALES DU PLU

1.1 CHAMP D'APPLICATION DU PLU

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

1.2 LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

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

Les Zones Urbaines (U)

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

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

- Zones urbaines correspondant au bourg et au cœur de villages :
Uaa, Uac et Uab
 - o Uaa correspond au centre ancien et au village du Pont,
 - o Uac correspond au secteur de l'îlot des Sarments,
 - o Uab correspond au cœur des villages anciens.
- Zones périphériques et pavillonnaires : **Ub**
- Zones urbaines à vocation d'activités : **Uea**

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- **Les secteurs 1AUb** à vocation d'habitat majoritaire
- **Le secteur 1AUha** : à vocation d'habitat alternatif*

Les Zones Agricoles (A)

Sont 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.

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- **La zone A** sans l'utilisation d'indice (secteur A « strict ») correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et viticoles, et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur A comprend également les écarts habités hors agglomération, à l'exception des principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne.
- **La zone An** correspond à des secteurs agricoles à préserver pour tenir compte de sensibilités environnementales ou paysagères.

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non,

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

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- **La zone N** sans l'utilisation d'indice (secteur N « strict ») correspond aux espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes, ainsi que des stations d'épuration et des aménagements et réseaux nécessaires pour ces équipements.
- Le secteur **Nl** correspond à des secteurs à vocation de loisirs en milieux naturels destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Le secteur **Nha** correspond au STECAL du Pâtis destiné à l'accueil d'hébergements alternatifs intégrés aux paysages et à l'environnement

1.3 PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET REGLES ASSOCIEES

1.3.1 LES MESURES DE PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

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



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

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En cas de projet de construction ou de lotissement en limite d'espaces boisés classés, tout projet devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour toute nouvelle construction, un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés, repérés sur les documents graphiques du règlement ; aucune règle spécifique de distance n'est fixée par rapport aux espaces boisés classés correspondant à des arbres isolés. En fonction de la configuration des lieux ou du projet, un recul différent pourra être autorisé au cas par cas.

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

----- Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires attestées par un professionnel ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général,
- Motifs agricoles : ouvertures d'accès, extension de bâtiment agricole.

Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

En cas de projet de construction ou de lotissement en limite de haie, tout projet devra être conçu de manière à ne pas compromettre la haie. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux haies repérées sur les documents graphiques du règlement.

En fonction de la configuration des lieux ou du projet, un recul différent pourra être autorisé.

En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé

- la replantation d'essences locales : en quantité et/ou linéaire identique.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue.

1.3.1.3 ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, le drainage.

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement) :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :

- La sécurité des personnes ;
- L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant,
- Les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations liées à des projets, lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionnent la possibilité d'engager une démarche « éviter-réduire-compenser » sur le secteur concerné.

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

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

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.

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

Les cours d'eau repérés aux documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 m des rives des cours d'eau. Une distance inférieure (sans être inférieure à 5 m) pourra être acceptée en fonction du contexte topographique et hydrologique.

Les affouillements et exhaussements du sol sont également interdits à proximité des cours d'eaux sauf ceux nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique. Ces travaux sont soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre du code de l'environnement.

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

1.3.2 LES MESURES DE PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

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

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

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il peut s'agir :

- d'ensembles patrimoniaux, 
- d'éléments de petit patrimoine, de murs.  

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

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Dans les périmètres de protections du patrimoine identifiés sur le règlement graphique, les dispositions suivantes devront être respectées tant en restauration qu'en construction ou reconstruction

Restauration des constructions existantes

La réutilisation d'un bâtiment ancien devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant ou original s'il s'avère que les modifications antérieures l'ont inconsidérément modifié.

Interventions sur les façades en pierre de taille

- Façades réalisées en pierre destinées à rester apparentes (pierres de façade et encadrement des ouvertures dans le même plan). La restauration doit être faite avec des pierres de même aspect (texture et couleur) ; pour le rejointoiement, seul un mélange de chaux aérienne éteinte, de chaux hydraulique naturelle et de sable sera utilisé à l'exclusion de tout ciment.
- Façades réalisées en pierre destinées à être enduites (encadrement des ouvertures en surépaisseur par rapport aux pierres de façade ou pierres en alignement mais trop détériorées) L'enduit utilisera des mortiers obtenus par mélange de chaux aérienne pour bâtiment, de chaux hydraulique naturelle et de sable. Les enduits "à pierres vues" sont possibles.

Intervention sur les pignons

Si un pignon doit être enduit, il ne devra pas être recouvert de bardage quel que soit sa nature.

Construction ou reconstruction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements ...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (tuile, ardoise, granit, enduits).

Sont à proscrire toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée (garage en sous-sol, pignons largement percés...) .

L'implantation des nouvelles constructions tiendra compte des dispositions des zones concernées du présent règlement.

Prescriptions particulières

Dans les secteurs de protection architecturale, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les toitures des constructions dont la hauteur est supérieure à 3.5 mètres seront en pente ;
- les combles peuvent être éclairés par des châssis de toit encastrés et par des lucarnes de largeur inférieure à celle des fenêtres du bâtiment ;

Les lucarnes et châssis :

- le nombre de châssis ou de lucarnes ne pourra être supérieur au nombre de travées de baies de la façade concernée ;

Matériaux de couverture :

- les matériaux de couverture seront identiques à ceux de la construction existante. Des matériaux différents pourront être acceptés pour les annexes.

Coloration

- La couleur de l'enduit est normalement donnée par le sable et terre mélangés au mortier. Les maisons dont les façades étaient colorées recevront en finition un lait de chaux teinté donnant un épiderme mat se rapprochant de la teinte dominante du secteur.

● Pour les éléments de « petit patrimoine » identifiés (croix, calvaires, puits, four...) :

Les éléments de « petit patrimoine » doivent être préservés.

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

---- Pour les murs identifiés :

Les murs identifiés doivent être préservés.

Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, de manière mesurée et après Déclaration préalable.

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

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



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

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



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

- Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m²,
- Respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,
- Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Bâtiment non concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique identifié dans la Trame Verte et Bleue (TVB),
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,

- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,

Une pièce complémentaire (P.5.2) au règlement écrit présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

Le changement de destination pour l'habitat ou l'hébergement touristique des bâtiments* identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et la qualité patrimoniale du bâtiment*. Le projet devra respecter les principes suivants (hors contraintes techniques avérées) :

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

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

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



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

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

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes sont autorisés ;
- Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :
 - De l'extension des constructions existantes : celles-ci pourront faire l'objet **d'une extension d'une emprise au sol inférieure à 20 m²** (à partir de la date d'approbation du PLU) ;

Des annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'il s'agisse de construction d'une **emprise au sol inférieure à 20 m²** (à partir de la date d'approbation du PLU) et sous réserve de s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager

1.3.3.4 EMBLEMENTS RESERVES

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

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

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

1.3.3.5 CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

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

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

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

La voie ferroviaire Clisson – Nantes est concernée par ce classement.

1.3.4 LES MESURES DE GESTION DES RIQUES



La Commune de Monnières est concernée par le PPRI de la Sèvre Nantaise approuvé le 3 décembre 1998.

Les règles de PPRI se superposent aux règles du présent règlement. Sur le territoire les zones concernées figurent sur le plan de zonage du P.L.U. Conformément à l'article I du règlement du PPRI : « *Le règlement du P.P.R.I est opposable à toute personne publique ou privée, qui désire entreprendre des constructions, installations, travaux ou activités lorsque ceux-ci ne sont pas interdits par d'autres lois ou règlement.* » Le PPRI est annexé au présent P.L.U. (cf. Pièce 5.3).

**Enveloppe des zones inondables : étude hydraulique de caractérisation des aléas validée en octobre 2024 dans le cadre de la révision du P.P.R.I.**

La révision en cours du PPRi s'appuie sur une étude hydraulique de caractérisation des aléas validée en octobre 2024. Ces résultats définissent les nouveaux secteurs inondables en précisant le niveau d'aléa pour chacun d'eux. Aussi, dans l'attente de l'approbation du futur PPRi et par souci d'informer les populations, l'enveloppe générale des nouvelles zones inondables issues de l'étude hydraulique au plan de zonage ont été intégrées, via une trame spécifique. Dans les secteurs concernés, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme sera appliqué en cas de risques pour la sécurité ou la salubrité publique, et ce, par substitution éventuelle de la servitude d'utilité publique définie par le PPRi en vigueur. **Les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs identifiés comme inondables sur les documents graphiques du PLU et, le cas échéant, dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Sèvre Nantaise. (Les dispositions les plus contraignantes résultant du présent règlement ou du PPRi s'appliquent.)**

1. Préservation des zones d'expansion des crues

Dans les secteurs identifiés comme zones d'expansion des crues :

- sont interdites toutes constructions, installations, aménagements ou occupations du sol susceptibles de réduire les capacités de stockage des eaux, d'entraver les écoulements ou d'aggraver les risques d'inondation ;
- toute extension de l'urbanisation est interdite dans les espaces non urbanisés.

Peuvent toutefois être autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation et de préserver les capacités d'expansion des crues :

- les ouvrages nécessaires à la gestion des milieux aquatiques et à la prévention des inondations ;
- les équipements d'intérêt collectif ou de service public dont l'implantation ne peut être réalisée en dehors de la zone inondable ;
- les travaux d'entretien, de réhabilitation ou de mise en sécurité des constructions existantes.

2. Remblais et mouvements de terrain

Les remblais, exhaussements et affouillements sont interdits dans les zones d'expansion des crues.

Par exception, peuvent être admis :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;

- les apports de matériaux permettant le raccordement des accès du bâtiment au terrain naturel
- les travaux strictement nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens ;
- les travaux liés à la restauration des cours d'eau, des zones humides ou des continuités écologiques ;
- les ouvrages de gestion hydraulique démontrant l'absence d'incidence négative sur les capacités de stockage des crues.

3. Secteurs soumis à un aléa fort

Dans les secteurs soumis à un aléa fort caractérisés :

- par une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence ;
- ou par une hauteur d'eau supérieure à 0,50 mètre dans les zones de grand écoulement ;

sont interdites les constructions nouvelles, installations nouvelles et changements de destination conduisant à une augmentation de la population exposée au risque.

Peuvent néanmoins être autorisés :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou à la gestion des risques ;

4. Conditions applicables aux projets admis

Les projets admis dans les secteurs inondables doivent :

- ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux ;
- ne pas diminuer les capacités naturelles d'expansion des crues ;
- assurer la sécurité des personnes ;
- intégrer des dispositions constructives adaptées au risque d'inondation.

L'autorité compétente peut exiger la production d'une étude hydraulique ou d'une étude de vulnérabilité démontrant le respect de ces dispositions.

1.4 DISPOSITIONS GENERIQUES EN MATIERE D'APPLICATION DES REGLES DE CONSTRUCTION, DE RECONSTRUCTION, DE DEMOLITION

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

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

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

1.4.2 RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

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

1.4.3 PERMIS DE DEMOLIR

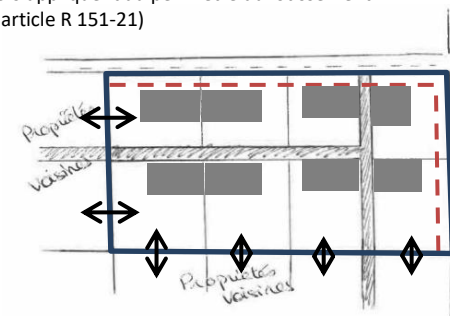
En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

Exemple avec les dispositions du PLU suivantes :

- Marge de recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques
- ↔ Retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives
- ▭ Périmètre du lotissement

Les règles du PLU s'appliquent au périmètre du lotissement (application de l'article R 151-21)



Les ensembles bâtis, bâtiments et édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

1.5 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

1.5.1.2 TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

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

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

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

1.6 AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

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

réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

2 DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

2.1 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1.1 PRINCIPES GENERAUX

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

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

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

Des dispositions spécifiques s'appliquent sur les secteurs intégrés au périmètre de protection du patrimoine (cf. chap. 2.3.2.1 ENSEMBLES BATIS, BATIMENTS ET EDIFICES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

2.1.2 FAÇADES

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

2.1.3 TOITURES

2.1.3.1 CONDITIONS GENERALES

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

La toiture des vérandas et des carports ne fait pas l'objet de règle spécifique.

2.1.3.2 CONDITIONS DETAILLEES

En dehors des secteurs identifié par un périmètre de protection du patrimoine, la toiture des constructions et des annexes sera libre (toiture en pente, toiture terrasse, toiture courbe).

2.1.4 CLOTURES

2.1.4.1 EDIFICATION DES CLOTURES

2.1.4.2 CONDITIONS GENERALES

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

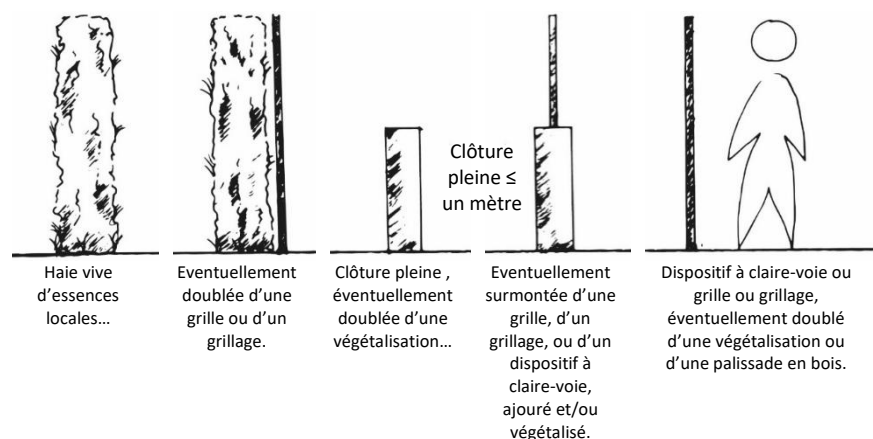
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération. Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi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

2.1.4.3 CONDITIONS DETAILLEES

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité (cf. schéma des typologies possibles ci-dessous), en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

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



Par exception, en zones A et N :

- De manière générale, seules sont autorisées les clôtures à claire-voie ;
- Pour les habitations existantes, les clôtures maçonnées pourront être acceptées dans l'environnement immédiat de l'habitation et en tenant compte de la configuration des lieux et du cadre rural.

Hauteurs maximales des clôtures par zone

- Zones Uaa, Uab, Uac, Ub, Uha et 1AU :
La hauteur maximale des clôtures est de :
 - **1,50 mètre** en façade sur voie,
 - **1,80 mètre en limite séparative.**
- Zones A, N, Nha et NI
La hauteur maximale des clôtures est de :
 - **1,80 mètre** en façade sur voie ,
 - **2.00 mètre** en limite séparative.

Dispositions spécifiques à la zone Ue :

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

2.1.4.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour la reconstruction d'un mur existant de hauteur initiale supérieure à 1 m,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies* et emprises* publiques ou privées,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

2.2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.2.1 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

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

Les opérations d'ensemble et collective doivent intégrer, en rapport avec leur importance, des espaces libres qui participent à la constitution de lieux de vie et de lien social par des aménagements* adaptés et à la mise en place d'îlots de fraîcheur via des plantations.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces non bâtis, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement. Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, installations et bâtiments agricoles, bâtiments économiques...).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. pièce annexe 5.3 « Plantations recommandées » jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit.

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

2.2.2 INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

La gestion des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle. Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations, hors voiries communes, telles que accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative, seront conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Pour les nouveaux logement et les bâtiments de type commercial, artisanal, industriel et agricole, un stockage des eaux pluviales devra être installé.

Ce stockage enterré devra être au minimum

- ✓ de 2m³ de 20 à 60m² de toiture avec un m³ supplémentaire par tranche de 40 m² de toiture supplémentaires.
- ✓ pour les logements collectifs, le stockage pourra être mutualisé pour atteindre les volumes de stockage demandés.

Conformément à l'arrêté du 14 mars 2025¹, l'eau de la cuve de stockage des eaux pluviales devra être utilisée prioritairement pour les usages autorisés par le code de l'environnement, à savoir :

- ✓ le lavage des sols intérieurs ;
- ✓ l'alimentation des WC ;
- ✓ l'alimentation de fontaines décoratives non destinées à la consommation humaine ;
- ✓ le nettoyage des surfaces extérieures ;
- ✓ l'arrosage des espaces verts à l'échelle des bâtiments ;
- ✓ l'arrosage des jardins potagers.

Afin de pallier l'insuffisance du stockage d'eau pluviale, la cuve sera dotée d'un raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable. Ce branchement devra éviter tout risque de contamination du réseau public.

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

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

¹ Arrêté du 14 mars 2025 relatif à l'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques au sein des installations classées pour la protection de l'environnement

2.3 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

2.3.1 MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

2.3.1.1 MODALITES DE CALCUL

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

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

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

- **pour les extensions de construction :**

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

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette

suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination :**

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

- **pour les travaux de réhabilitation :**

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

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

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

l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

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

2.3.2 STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.3.2.1 REGLES QUALITATIVES

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

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

Les espaces de stationnement aériens devront être perméables.

2.3.2.2 REGLES QUANTITATIVES

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

2.3.1.2 MODALITES DE REALISATION

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

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

HABITAT	
Uaa, Uac et Uab	1 place de stationnement extérieure minimum sera requise en cas de création de logement (qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'un changement de destination, ou encore d'une division de logement existant). En cas d'impossibilité technique, il faudra justifier d'une place de stationnement en extérieur à moins de 100 m du nouveau logement créé.
Ub, 1AUb, 1AUh	2 places de stationnement extérieures minimum seront requises en cas de création de logement (qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'un changement de destination, ou encore d'une division de logement existant). Toutefois, s'il s'agit d'une création de logement à caractère social, ou d'un logement d'une superficie <45m² de surface de plancher, 1 place de stationnement maximum sera requise. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé au minimum 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements.
A, An N, NI Nha	2 places extérieures minimum par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination. En cas de création de logement par changement de destination, 2 places de stationnement en extérieur seront requises (par logement créé).

HÉBERGEMENT	
Uaa, Uac et Uab, Ub	Pour les personnes âgées (toutes zones) : - 0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes - 1 place pour 3 logements pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes
1AUb	
1AUh	

Constructions relevant d'autres destinations

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De la nature des besoins ou de l'activité (clientèle, livraisons de marchandises, stationnement des camions et véhicules utilitaires liés à l'activité...) ;
- Du taux et du rythme de fréquentation ;
- Des besoins au niveau des salariés ;
- De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

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

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

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

Constructions relevant d'autres destinations

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De la nature des besoins ou de l'activité (clientèle, livraisons de marchandises, stationnement des camions et véhicules utilitaires liés à l'activité...) ;
- Du taux et du rythme de fréquentation ;
- Des besoins au niveau des salariés ;
- De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

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

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

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

2.3.3 STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la

même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

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

2.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2.4.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

2.4.1.1 DESSERTE

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

2.4.1.2 ACCES

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

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

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

Hors agglomération², toute création d'accès est interdite sur les RD 7 et RD 59. Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

2.4.1.3 MARGE DE REcul PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Sur les routes départementales, le schéma des mobilités 2024 prévoit une hiérarchisation des liaisons et se traduit par l'instauration de marge de recul.

Hors agglomération, les marges de recul suivantes sont à respecter :

² Les limites d'agglomération sont fixées par arrêté du maire (article R411-2 du code de la route)

Schéma des mobilités 2024	Marges de recul
RD 7 et RD 59	Les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
RD 76 et RD 259	Les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

2.4.1.4 VOIES NOUVELLES

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

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

2.4.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

2.5 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.5.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

2.5.1.1 EAU POTABLE

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

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

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

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

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

2.5.1.2 ELECTRICITE

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

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

2.5.1.3 ASSAINISSEMENT

Dès lors qu'une parcelle se trouve dans le périmètre **du zonage d'assainissement collectif (au plan de zonage d'assainissement des eaux usées), l'assainissement collectif est imposé**. Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

Dispositions particulières

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments et les changements

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

2.5.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions de la section 3.2.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

2.5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En zones U et AU :

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

En zones A et N :

Non réglementé.

3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES

3.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

3.1.1 AFFECTATIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Affectations, usages des sols et types d'activités	Uaa, Uac,Uab Ub,	Uea	1AUb 1AUha	A	An	N	Nha	NI	
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs									
Le stationnement de caravanes isolées	1		1	1	1	1	1	1	
Les dépôts de véhicules	2	2							Autorisé
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers		3							Interdit
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	4		4	5					Autorisé sous conditions

1 Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :

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

2 Les dépôts de véhicules, sont interdits, sauf (conditions cumulatives) :

- S'ils sont liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
- S'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

3 Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont interdits, sauf :

- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

4 Les nouvelles ICPE sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :

- Si elles ne sont pas soumises à autorisation ou enregistrement,

- Si elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

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

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

3.1.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

3.1.2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONES U ET AU

En zones U et 1AU, les destinations et sous-destinations sont précisées sur le tableau ci-après.

		Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit		
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Uaa, Uacet Uab	Ub	Uea	1AUB	1Auha
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	4	4			
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			1		
	Restauration			2		
	Commerce de gros					
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			1		
	Hébergement touristique					
	Hôtel					
	Cinéma					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Equipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Lieux de culte					
	Industrie	3				
	Entrepôt					
	Bureau			1		
	Centre de congrès et d'exposition					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					

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

- 2 La restauration est autorisée sous condition que l'activité soit créée dans le cadre d'une reprise d'un bâtiment existant dans la zone.
- 3 sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'artisanat résidentiel
- 4 possibilité de confortation d'un existant (extension de bâtiment*, création de bâtiment*, reprise par une autre activité de même sous-destination)

3.1.2.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONES A ET N

En zone A, Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. En zone N, les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	A	An	N	Nha	NI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1	3	3		
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement	4 ou 5	4 ou 5	4 ou 5		
	Hébergement					10
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					10
	Commerce de gros					
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle					
	Hébergement touristique	2				10
	Hôtel					
	Cinéma					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	7 ou 8	7 ou 8	7 ou 8	6	7 ou 8 ou 9
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Equipements sportifs					9
	Autres équipements recevant du public					9
	Lieux de culte					
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					

Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
----------	----------	--------------------------

1 sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les nouvelles constructions* et installations à condition :

- Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou viticole (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;

- Qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ;
- Que l'intégration à l'environnement soit respectée.

Le logement de fonction devant être justifié par la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille dans le respect des conditions suivantes :

- ✓ S'il s'agit de résidences démontables au titre de l'Article R111-51 du code de l'urbanisme
- ✓ Uniquement pour les exploitations justifiant d'au moins trois ans d'activités
- ✓ Pour les exploitations de moins de trois ans, le logement de fonction est autorisé uniquement s'il s'agit de résidences démontables, au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme.
- ✓ Dans la limite d'un seul logement par exploitation agricole, y compris les GAEC (hors logement démontable).
- ✓ Le logement devra être situé à moins de 50 mètres des principaux bâtiments* de l'exploitation nécessitant une présence sur site

2 sont admis, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :

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

3 admettent les constructions* à condition qu'il s'agisse de l'agrandissement d'un site agricole existant (extension de bâtiment ou création de nouveau bâtiment, les tours antigel escamotables), le site existant pouvant être localisé en zone A ou en zone N, et sous réserve de s'inscrire dans les conditions suivantes (conditions cumulatives) :

- Inscription en continuité du site ;
- Recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations.

4 Sont admises les constructions liées aux habitations existantes, sous les réserves suivantes (conditions cumulatives) :

- Le respect des règles de volumétrie définies des zones A et N ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permet.

5 Sont admis les changements de destination, sous les réserves suivantes (conditions cumulatives) :

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, le débouché devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

6 Sont admises les constructions* sous réserve (conditions cumulatives) :

- D'être des constructions et installations en lien avec l'habitat réversible
- D'insertion dans l'environnement ;

- Du respect des règles de volumétrie définies au sein de la zone.
- 7] Sont admises les constructions* et installations sous les réserves suivantes (conditions cumulatives) :
- D'être lié à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.
- 8] Sont admises les nouvelles constructions* et installations s'il s'agit de constructions* ou d'installations isolées de type : déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration...
- 9] Sont admises les constructions* sous réserve (conditions cumulatives) :
- D'être des constructions et installations en lien avec un équipement d'intérêt collectif
 - D'insertion dans l'environnement
- 10] Uniquement dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant sur la zone.

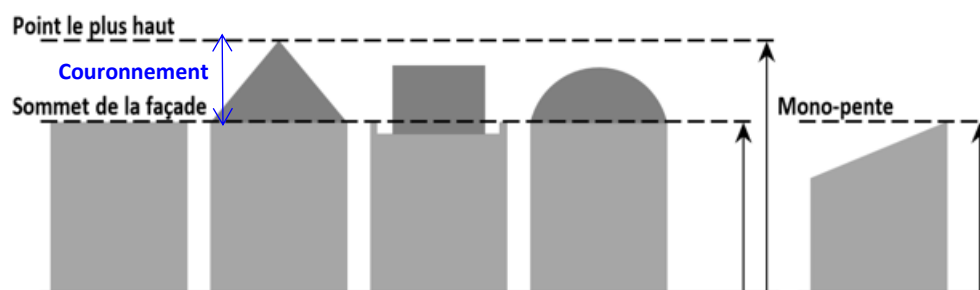
3.2 VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS

Lorsque les OAP définissent des règles de volumétrie différentes du règlement écrit (emprise au sol, hauteur, implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives), les OAP s'appliquent prioritairement et indépendamment du règlement écrit.

3.2.1 VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

3.2.1.1 LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS

Les bâtiments de la destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces périmètres, ne sont pas concernés par les règles qui suivent (hauteur libre, implantation libre).



3.2.1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX HAUTEURS

3.2.1.3 LES HAUTEURS SONT REGLEMENTEES SELON 3 MODALITES (CF. SCHEMA CI-CONTRE) : HAUTEUR MAXIMALE AU POINT LE PLUS HAUT, HAUTEUR MAXIMALE AU SOMMET DE LA FAÇADE, ET HAUTEUR MAXIMALE POUR LES BATIMENTS MONO-PENTE.

Par rapport aux conditions détaillées ci-après, des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure suivants :

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

	Uaa, Uac	Uab et Ub	1AUha	Uea	1AUB
Hauteur maximale construction principale	R + 2 + couronnement	R + 1 + couronnement	6 mètres au point le plus haut	9 mètres au point le plus haut	R + 2 + couronnement
Hauteur maximale annexe	3,5m au sommet de la façade, et 5m tout compris				
<u>Disposition spécifique à la zone Uea :</u> - Les hauteurs maximales définies ne s’appliquent pas aux installations techniques de grand élanement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction. - Des exceptions peuvent être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur est imposée pour des contraintes techniques liés à l’utilisation.					

3.2.1.4 CONDITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

	Uaa, Uab	Uac	Ub, 1AUB	1AUha	Uea
Implantation des constructions principales	À l'alignement des voies et emprises publiques, et sur au moins une limite séparative. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives : 3 mètres minimum.	Non réglementé	À l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques, à l'appui ou en retrait de la limite séparative. En cas de recul par rapport aux voies ou en cas de retrait par rapport aux limites séparatives : 3 mètres minimum.		A l'alignement ou en recul de 5 m maximum des voies et emprises publiques . Possibilité de s'implanter à l'appui de la limite séparative sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu.
Retrait par rapport aux zones N et A Un retrait minimum de 10 mètres entre la construction principale et la limite séparative devra être respecté. Cette règle ne s'applique pas aux annexes* et aux extensions des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone N ou A					

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul existante

Hors agglomération tout bâtiment* doit s'implanter à une distance minimale :

- RD 7 et RD 59 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe ;
- Autres RD : 25 mètres minimum par rapport à l'axe ;
- Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par ailleurs les articles 31,34,35 et 36 de la voirie départementale devront être respectés

ARTICLE 31 – CLOTURE ET HAIES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture et haies en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental. Ils doivent respecter le recul suivant :

- clôture électrique ou ronces artificielles (barbelés) : au moins 0,5 m de retrait de l'alignement ;
- arbres et arbustes :
 - si hauteur > 2m : retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement ;
 - si hauteur < 2 m, retrait minimum de 0,5 m à partir de l'alignement.

Les plantations faites antérieurement et à distance moindre que celles prescrites ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées par le présent article. Les sujets morts implantés à des distances inférieures doivent être abattus et ne peuvent être remplacés. Aux intersections routières, à l'approche des traversées de voies ferrées et du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes tracées, la hauteur des haies et des clôtures ne pourra pas excéder 1 m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces intersections, passages à niveaux ou courbes. Lorsque le domaine public routier départemental est emprunté par une ligne de distribution d'énergie électrique régulièrement autorisée, les plantations d'arbres sur les terrains bordant la voie font l'objet d'une réglementation particulière émanant ENEDIS. Les propriétaires riverains doivent également veiller au bon état phytosanitaire de leurs plantations privées situées à proximité de la limite avec le domaine public routier départemental et, en particulier, de leurs arbres de moyen et haut jet et anticiper tout risque pour la sécurité publique en procédant à l'abattage des sujets morts ou malades.

ARTICLE 34 - IMPLANTATION DE LOCAUX TECHNIQUES, NON SOUMIS A L'APPLICATION DU DROIT DES SOLS, EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

La distance entre la limite de la route départementale (bord de chaussée) et le local technique est au minimum de 7 m sans préjuger de dispositions complémentaires plus contraignantes au titre de la sécurité routière. Cette distance correspond à la zone dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée telle que préconisée par les organismes nationaux (Aménagement des Routes Principales, guides SETRA).

ARTICLE 35 – IMPLANTATION D'ÉOLIENNES EN BORDURE DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Dans le cas d'une installation soumise à étude de danger, le porteur de projet transmet au Département le contenu de l'étude afin de vérifier que la distance par rapport aux voies publiques exclut tout risque vis-à-vis des usagers. À défaut, la distance d'implantation des éoliennes entre la limite du domaine public et le mât (en limite extérieure la plus proche du domaine public) doit être au minimum égale à la hauteur totale de l'équipement (mât + pale). Sur les 2x2 voies ainsi que sur le réseau principal départemental, une distance de deux fois la hauteur de l'éolienne (mât + pale) doit séparer l'éolienne du bord de la chaussée. Cette distance pourra être augmentée si l'étude de dangers, réalisée par le demandeur, le recommande. Sur le reste du réseau routier départemental, la distance minimale à respecter est égale à la hauteur totale de l'éolienne (mât + pale). L'accès aux équipements liés aux installations des éoliennes est réglementé selon les dispositions des articles 19 et 20.

ARTICLE 36 – IMPLANTATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES EN BORDURE DE ROUTES DEPARTEMENTALES

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

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

La vérification de l'ensemble des 3 points cités ci-dessus par le biais d'une étude est de la responsabilité du porteur de projet qui en jugera de l'opportunité et sera responsable des conséquences éventuelles de son installation sur les riverains. Le Département ne finance en aucun cas des aménagements visant à résorber les nuisances éventuelles générées par les installations photovoltaïques sur les riverains. Les installations doivent être facilement démontables et ne pas compromettre l'aménagement ultérieur des routes départementales sur place. Leur éventuel démantèlement du fait de l'aménagement de route est en totalité à la charge du propriétaire du dispositif photovoltaïque et ne donne lieu à aucune indemnité ; Pour des raisons de sécurité, la distance d'implantation des installations par rapport au bord de chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres, conformément à l'article 34 du règlement de la voirie départementale.

3.2.2 VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS – L'ESPACE RURAL (ZONES A ET N)

3.2.2.1 LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

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

- RD 7 et RD 59 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe ;
- Autres RD : 25 mètres minimum par rapport à l'axe ;
- Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement.

Concernant l'extension de bâtis existants situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, leur extension est admise sous réserve que la distance de recul existante ne soit pas encore diminuée.

3.2.2.2 LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUES A L'ACTIVITE AGRICOLE

La hauteur maximale* totale des constructions à destination d'exploitation agricole ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*, sauf si des impératifs techniques le justifient.

3.2.2.4 LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUES A L'HABITAT

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

Par rapport aux limites séparatives, les bâtiments peuvent s'implanter soit à l'appui de la limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les habitations existantes présentant une emprise au sol supérieure à 50 m² peuvent être concernées par des projets d'extensions, d'annexes et de piscines dans les conditions suivantes en termes d'emprise au sol maximale (par rapport à la date d'Approbation du PLU), de hauteur maximale et de distance maximale entre constructions :

Par rapport aux limites séparatives, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à 15 mètres des limites des zones U et AU.

Les bâtiments agricoles devront présentant une bonne intégration à l'environnement et une desserte suffisante par les équipements. L'installation de GAP (grands abris plastiques) devront être accompagnés de plantations de haies bocagères permettant d'atténuer leur impact sur le paysage

3.2.2.3 LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS

La hauteur maximale* totale des constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Par rapport aux limites séparatives, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

1



Un « **forfait** » de 50m² d'emprise au sol, mobilisable pour les extensions à partir de la date d'Approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol pour l'habitation existante. Les surélévations des constructions existantes sont autorisées sans limite de surface de plancher.

Hauteur maximale : R+1 +C, ou 6 m à l'égout de toiture

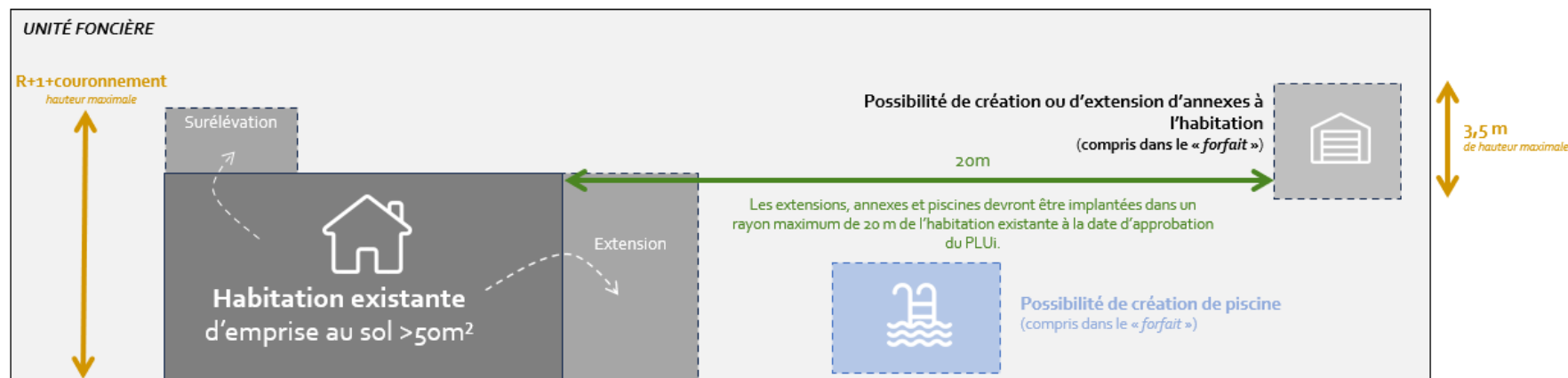
et

Un « **forfait** » de 40m² d'emprise au sol, mobilisable pour les annexes à partir de la date d'Approbation du PLU, (incluant les piscines couvertes ou non).

Hauteur maximale : 3.5 m à l'égout de toiture et 5 m tout compris
Distance maximale : 20 m de façade à façade par rapport à l'habitation existante

Possibilité d'extension de l'habitation

Possibilité de création ou d'extension d'annexe à l'habitation



2



Le respect de hauteurs maximales pour l'extension et surélévation de l'habitation : R+1 + couronnement (ou hauteur dans le prolongement de l'existant)
pour les annexes : 5 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

3



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

*Une distance supérieure à 20 m pourra être autorisée pour la construction d'annexes aux habitations identifiées au plan de zonage en tant qu'élément du patrimoine bâti, afin d'assurer leur bonne intégration paysagère et architecturale

3.2.2.5 LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUES AUX ACTIVITES NON AGRICOLES EN ZONES A ET N

Secteur	Emprise au sol complémentaire maximale, par rapport à la date d'Approbation du PLU	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Hauteur maximale des constructions
Nha (STECAL du Pâtis)	100 m ²	5 mètres par rapport à l'alignement.	A l'appui ou en retrait de 3 mètres des limites séparatives	Hauteur maximale 6 m

3.2.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

3.2.3.1 DISPOSITIONS PARTICULIERES EN TERMES DE HAUTEUR MAXIMALE

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

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

3.2.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES EN TERMES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET/OU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics*, qui peuvent s'implanter :
 - o Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - o Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées précédemment, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;

- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

4 LEXIQUE

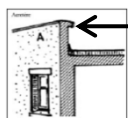
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans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

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

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

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

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



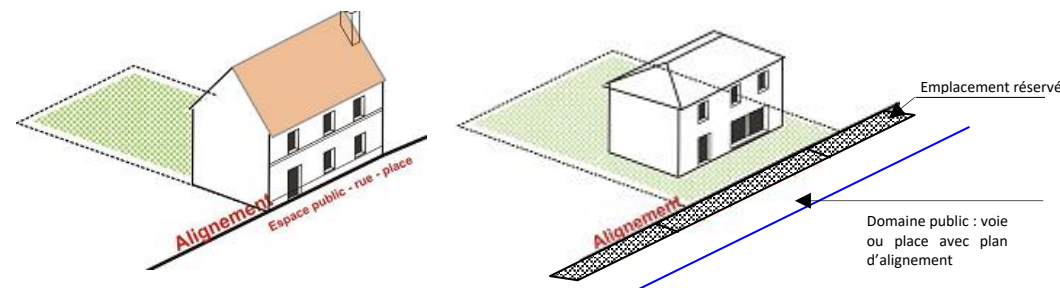
Acrotère

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

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le

présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

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

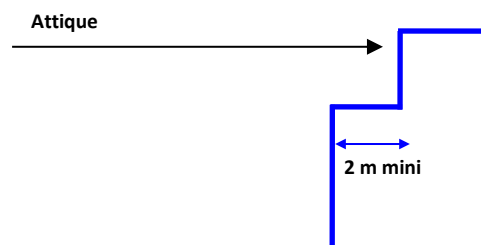


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

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

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

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de 2 mètres au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



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

- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et

commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.

- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entrepotage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepotage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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

BANDE CONSTRUCTIBLE : des bandes constructibles, principale et secondaire, sont définies pour certains secteurs dans le règlement à l'article 3 de la section 2. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La bande principale est définie par une profondeur. Au-delà de cette bande, dans la bande secondaire, les règles d'implantation et de hauteur peuvent être différentes.

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

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

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

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

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

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

- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** : cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du

cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

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

HEBERGEMENT TOURISTIQUE : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.

HEBERGEMENT HOTELIER : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).

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

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

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

Les formes d'habitat léger sont autorisées, sous réserve d'être destinées à un usage d'habitation permanente et d'être raccordées aux réseaux publics existants (eau potable, assainissement et électricité) et se conformer à l'ensemble des règles d'urbanisme en vigueur

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

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

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

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

- À l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;

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

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

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

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

prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :

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

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

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

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

On distingue deux types d'équipement collectif :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

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

EXISTANT(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] :

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

L'existence physique implique que :

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

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

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (05/03/2026).

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

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

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

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

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

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

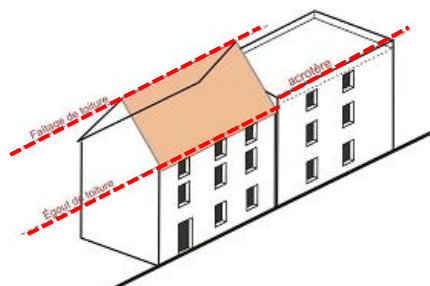
HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

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

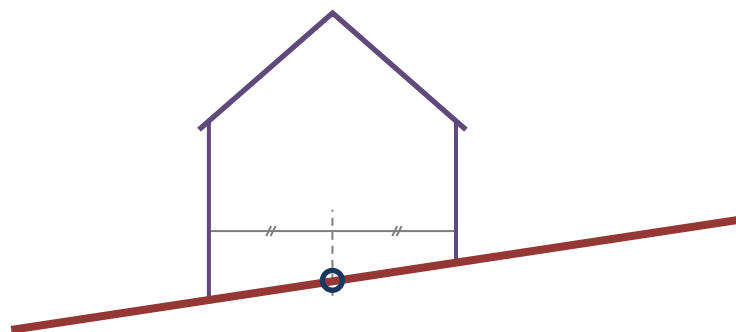
HABITAT ALTERNATIF : l'habitat alternatif est défini par la Loi Alur de 2014, comme une "résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs". Ces habitats sont généralement légers, mobiles et non conventionnels, et peuvent prendre diverses formes telles que les tiny

houses, les cabanes, les yourtes, les tipis, les maisons bulles, les maisons conteneurs, les mobil-homes,

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



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



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

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

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

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

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

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

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



par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

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

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

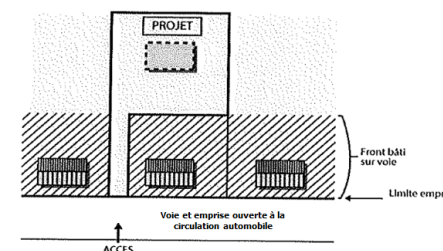
Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière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

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

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est réglementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

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

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



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

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

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

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

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

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

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

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

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à

la notion de voie ni d'équipement public.

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

5 ANNEXES

Les essences recommandées

Source : Plan de paysage du Pays du Vignoble Nantais – Plan d’action – Décembre 2024

○ Liste des essences végétales adaptées aux espaces agricoles et naturels

Taille à maturité	Essence	Nom Latin	Taille à 10 ans	Taille à 20 ans	Largeur à maturité	Croissance	Port	Durée de vie	Type de feuillage	Exposition	mellifère	comestible	allergène	résistance changement climatique	locale, horticole exotique
> 50m	Douglas	<i>Pseudotsuga Menziesii</i>	5m	18m		rapide	conique	600ans	persistant	soleil-mi-ombre			allergène	oui	exotique
	Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	6m	13m	15m	rapide	irrégulier	600ans	persistant	soleil			oui	locale	
	Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	5m	13m	8m	rapide	irrégulier	300ans	persistant	soleil			oui	exotique	
40-50m	Épicéa	<i>Picea abies</i>	6m	13m	6m	rapide	conique	200ans	persistant	soleil				non	locale
	Mélèze	<i>Larix decidua</i>	6m	15m		rapide	conique	800ans	persistant	soleil					exotique
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	6m	15m	25m	rapide	H.large	700ans	Caduc	soleil	mellifère		allergène		locale
	Frêne excelsior	<i>Fraxinus excelsior</i>	4m	9m	20m	rapide	ovoïde	200ans	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère		allergène	non (chalaros)	locale
	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	-	10m	15m	lente	ovoïde	500ans	Caduc	soleil-mi-ombre				non	locale
30 - 40m	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	-	10m	15m	rapide	H.large	200ans	Caduc	soleil	mellifère	comestible			locale
	Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	2,5m	4m	15m	rapide	H.large	250ans	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				locale
	Orme pédonculé	<i>Ulmus laevis</i>	-	-		rapide	ovale	400ans	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère			non (graphios)	locale
	Platane d'Orient	<i>Platanus orientalis</i>	-	-	-	rapide	arrondi	500ans	Caduc						exotique
	Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	4m	13m	8m	rapide	globulaire	200ans	Caduc	soleil	mellifère			oui	exotique
	Chêne sessile / rouvre	<i>Quercus petraea</i>			25m		étalé		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				locale
	Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	4m	-		lente	ovoïde	1000ans	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère		allergène		locale
<10m	Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>	5m	-	4m				Caduc	soleil-mi-ombre		comestible		oui	exotique
	Pommier	<i>Malus communis</i>	6m	-	5m				Caduc	soleil		comestible			locale
	Pommier d'ornement	<i>Malus Everest</i>	6m	-	6m		conique		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				horticole
	Poirier	<i>Pyrus communis</i>	10m	-	10m				Caduc	soleil		comestible			locale
	Jujubier	<i>Ziziphus jujuba</i>	6m	-	4m				Caduc	soleil-mi-ombre		comestible		oui	exotique
	Figulier	<i>Ficus carica</i>	6m	-	5m				Caduc	soleil		comestible		oui	exotique
	Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	6m	-	5m				Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère		allergène	oui	locale
	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	3m	-	2,5m	lente	colonnaire	-	persistant	toutes				oui	locale
	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	4m	-	8m	-	étalé	500ans	Caduc		mellifère			oui	locale
	Catalpa	<i>Catalpa bignonioides</i>	3m	10m	15m	rapide	H.large	-	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère		allergène	oui	exotique
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	4m	-	4m		étalé	-	Caduc	soleil	mellifère			oui	locale
	Cytise	<i>Cytisus laburnum</i>	5m	-	8m	-	étalé	30ans	Caduc	soleil	mellifère				locale
	Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	8m	-	8m		étalé		persistant	soleil	mellifère	comestible		oui	locale
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	5m	-	8m		buissonnant		Persistant	soleil-mi-ombre	mellifère	comestible		oui	locale
	Sureau à grappes	<i>Sambucus racemosa</i>	3,5m	-	3,5m		buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				locale
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	6m	-	6m		ouvert		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				locale
	Bourdaline	<i>Rhamnus frangula</i>	4m	-	3m		buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				locale
	Arbre de fer	<i>Parrotia persica</i>	8m	-	8m		étalé		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère			oui	exotique
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	3m	-	2,5m		buissonnant		Caduc	soleil	mellifère			oui	locale
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	5m	-	5m		étalé bas		Caduc	soleil	mellifère			oui	locale
	Viorne cotonneuse	<i>Viburnum lantana</i>	5m	-	4m		buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				locale
	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	5m	-	4m		buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				locale
	Cotoneaster	<i>Cotoneaster franchetii</i>	5m	-	2m		buissonnant		persistant	soleil-mi-ombre	mellifère			oui	horticole
	Oranger du Mexique	<i>Cholsya temata</i>	1,5m	-	1,5m		buissonnant		persistant	soleil-mi-ombre	mellifère			oui	exotique
	Aronie	<i>Aronia prunifolia</i>	2m	-	1,5m		buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère	comestible		oui	exotique
	Pittosporum	<i>Pittosporum tobira</i>	5m	-	2m		buissonnant		persistant	soleil-mi-ombre	mellifère			oui	exotique
	Eglantier	<i>Rosa canina</i>	3m	-	2,5m	rapide	buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				locale
	Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	1,5	-	1,5m	normale	buissonnant		Caduc	soleil	mellifère			oui	locale
	Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	1,5m	-	1,5m		buissonnant		Caduc	toutes	mellifère	comestible		oui	locale
	Groseille rouge	<i>Ribes rubrum</i>	1,5m	-	1,5m		buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère	comestible		oui	locale
	Groseille noir / cassis	<i>Ribes nigrum</i>	1,5m	-	1,5m		buissonnant		Caduc	soleil	mellifère	comestible		oui	locale
	Groseille à maquereaux	<i>Ribes uva-crispa</i>	1,8m	-	1,5m		buissonnant		Caduc	soleil	mellifère	comestible		oui	locale
	Ronce	<i>Rubus caesius</i>	1,2m	-	1,2m		buissonnant		Caduc	soleil	mellifère	comestible		oui	locale

○ Liste des essences adaptées aux espaces urbains

Taille à maturité	Essence	Nom Latin	Taille à 10ans	Taille à 20ans	Largeur à maturité	Croissance	Port	Durée de vie	Type de feuillage	Exposition	mellifère	comestible	allergène	résistance changement climatique	locale, horticole, exotique
> 50m	Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	6m	13m	15m	rapide	irrégulier	600ans	persistant	soleil				oui	locale
	Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	5m	13m	8m	rapide	irrégulier	300ans	persistant	soleil				oui	exotique
	Sapin blanc	<i>Abies alba</i>	-	10m		rapide	conique	800ans	persistant	soleil				non	locale
40-50m	Cèdre du Liban	<i>Cedrus libani</i>	-	9m	25m	lente	étalé	300ans	persistant	soleil					exotique
	Epicéa	<i>Picea abies</i>	6m	13m	6m	rapide	conique	200ans	persistant	soleil				non	locale
	Mélèze	<i>Larix decidua</i>	6m	15m		rapide	conique	800ans	persistant	soleil					exotique
	Frêne excelsior	<i>Fraxinus excelsior</i>	4m	9m	20m	rapide	ovoïde	200ans	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère		allergène	non (chalaros)	locale
	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	-	10m	15m	lente	ovoïde	500ans	Caduc	soleil-mi-ombre				non	locale
30 - 40m	Tulipier de virginie	<i>Liriodendron tulipifera</i>	5m	12m	15m	rapide	étalé	500ans	Caduc	soleil-mi-ombre					exotique
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	-	10m	15m	rapide	H.largé	200ans	Caduc	soleil	mellifère	comestible			locale
	Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	2,5m	4m	15m	rapide	H.largé	250ans	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				locale
	Orme pédonculé	<i>Ulmus laevis</i>	-	-		rapide	ovale	400ans	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère			non (graphiosi)	locale
	Platane d'Orient	<i>Platanus orientalis</i>	-	-	-	rapide	arrondi	500ans	Caduc						exotique
20-30m	Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	4m	13m	8m	rapide	globulaire	200ans	Caduc	soleil	mellifère			oui	exotique
	Chêne sessile / rouvre	<i>Quercus petraea</i>			25m		étalé		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				locale
	Arbre aux 40 écus	<i>Ginkgo biloba</i>	7m	-	7m	rapide	étalé, clair	500ans	Caduc	soleil			allergène	oui	exotique
	Houx (mâle)	<i>Ilex aquifolium</i>	3m	-	8m	lente	conique	200ans	Persistant	toutes	mellifère			oui	locale
	Aulne de Corse	<i>Alnus cordata</i>	5m	15m	6m	rapide	conique	200ans	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				exotique
10-20m	Cornier	<i>Sorbus Domestica</i>	-	-	5m	très lente	compact	500ans	Caduc	soleil/mi-ombre	mellifère	comestible		oui	locale
	Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	-	10m	15m	rapide	ovoïde	150ans	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère			oui	locale
	Copalme d'Amérique	<i>Liquidambar styraciflua</i>	4m	10m	12m	lente	conique large	300ans	Caduc	soleil				oui	exotique
	Merisier	<i>Prunus avium</i>	-	15m	10m	rapide	pyramidal	200ans	Caduc	soleil	mellifère				locale
	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	5m	20m	10m	lente	-	100ans	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère		allergène		locale
10-20m	If commun	<i>Taxus baccata</i>	2m	-	9m	lente	irrégulier	2000ans	Persistant	soleil-mi-ombre					exotique
	Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>		20m	15m	rapide	étalé		persistant	soleil-mi-ombre	mellifère			oui	locale
	Chêne pubescent des Canaries	<i>Quercus canariensis</i>		20m		moyenne	ovale		Caduc	soleil				oui	exotique
	Bouleau commun	<i>Betula pendula</i>	-	12m	10m	rapide	pendant	50-100an	Caduc	soleil	mellifère		allergène		locale
	Charme	<i>Carpinus betulus</i>	8m	4m	20m	rapide	ovoïde	150ans	Marcescent	toutes			allergène		locale
	Erable à feuilles de frêne	<i>Acer negundo</i>	5m	6m	8m	-	ovoïde	80ans	Caduc	soleil	mellifère				
	Erable champêtre 'Eisrijk'	<i>Acer campestre 'Eisrijk'</i>		15m		-			Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère			oui	horticole
	Marronnier d'Inde	<i>Aesculus hippocastanum</i>	5m	-	20m	rapide	H.largé	200ans	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère		allergène		exotique
	Mûrier noir	<i>Morus nigra</i>	3m	-	15m	-	conique	400ans	Caduc	soleil	mellifère	comestible			exotique
	Noyer	<i>Juglans regia</i>	3m	-	12m	peu rapide	H.largé	300ans	Caduc	soleil		comestible	allergène		locale
	Saule pleureur	<i>Salix babylonica</i>	5m	-		-	pleureur	100ans	Caduc	soleil-mi-ombre			allergène		exotique
	Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>		10m	8m	rapide			Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère		allergène		locale
	Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>		10m	8m	rapide			Caduc	toutes			allergène		locale
	Savonnier	<i>Koeleria paniculata</i>	3m	-		rapide	en boule	-	Caduc	soleil	mellifère			oui	exotique
	Orme de Sibérie	<i>Zelkova serrata</i>		20m	15m		étalé		Caduc	soleil				oui	exotique
	Orme 'Lobel'	<i>Ulmus 'Lobel'</i>		15m	8m		ovale		Caduc				allergène	oui	horticole
	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>							Caduc	soleil					locale
	Lilas de Perse	<i>Melia azedarach</i>							Caduc	soleil				oui	exotique
	Arbre impérial	<i>Paulownia tomentosa</i>					étalé		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère			oui	exotique
	Firmania simplex	<i>Firmania simplex</i>		15m	8/10m	rapide			Caduc	soleil-mi-ombre				oui	exotique
	Sophora du Japon	<i>Styphnolobium japonicum</i>	8m	15m	6m	rapide	éventail		Caduc	soleil	mellifère			oui	exotique
	Févier d'Amérique	<i>Gleditsia triacanthos</i>	12m	20m	10m	rapide	arrondi		Caduc	soleil	mellifère		allergène	oui	exotique
	Charme houblon	<i>Ostrya carpinifolia</i>		15m	15m	rapide	conique large		Caduc	soleil-mi-ombre				oui	locale
	Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>		15m	10m	rapide	étalé		Caduc	soleil-mi-ombre					locale
	Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>	4m	15m	7m	-	étalé	100ans	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				locale
	Alune glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>		12m	5m	-	conique large		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère				locale

<10m	Thuya d'Orient	<i>Platyclusus orientalis</i>	-	-	1,5m	rapide	conique	-	persistant	toutes		oui	exotique	
	Cyprès d'Italie	<i>Cupressus sempervirens</i>	-	8m	2m	rapide	colonnaire	500ans	persistant	soleil		allergène	oui	exotique
	Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>	5m	-	4m				Caduc	soleil-mi-ombre	comestible	oui	exotique	
	Pommier	<i>Malus communis</i>	6m	-	5m				Caduc	soleil	comestible		locale	
	Pommier d'ornement	<i>Malus Everest</i>	6m	-	6m		conique		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère		horticole	
	Poirier	<i>Pyrus communis</i>	10m	-	10m				Caduc	soleil	comestible		locale	
	Jujubier	<i>Ziziphus jujuba</i>	6m	-	4m				Caduc	soleil-mi-ombre	comestible	oui	exotique	
	Figuier	<i>Ficus carica</i>	6m	-	5m				Caduc	soleil	comestible	oui	exotique	
	Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	6m	-	5m				Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère	allergène	oui	locale
	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	3m	-	2,5m	lente	colonnaire	-	persistant	toutes		oui	locale	
	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	4m	-	8m	-	étalé	500ans	Caduc		mellifère		oui	locale
	Catalpa	<i>Catalpa bignonioides</i>	3m	10m	15m	rapide	H.large	-	Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère	allergène	oui	exotique
	Cerisier japonais	<i>Prunus serrulata</i>	4m	-	5m	-	étalé	-	Caduc	soleil				exotique
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	4m	-	4m		étalé		Caduc	soleil	mellifère		oui	locale
	Cytise	<i>Cystisus laburnum</i>	5m	-	8m	-	étalé	30ans	Caduc	soleil	mellifère			locale
	Erable du Japon	<i>Acer japonica</i>	3m	-	6m	lente	étalé bas	-	Caduc	mi-ombre				exotique
	Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	8m	-	8m		étalé		persistant	soleil	mellifère	comestible	oui	locale
	Arbre de Judée	<i>Cercis siliquastrum</i>	10m	-	10m		étalé		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère		oui	exotique
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	5m	-	8m		buissonnant		Persistant	soleil-mi-ombre	mellifère	comestible	oui	locale
	Sureau à grappes	<i>Sambucus racemosa</i>	3,5m	-	3,5m		buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère			locale
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	6m	-	6m		ouvert		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère			locale
	Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	4m	-	3m		buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère			locale
	Arbre de fer	<i>Parrotia persica</i>	8m	-	8m		étalé		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère		oui	exotique
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	3m	-	2,5m		buissonnant		Caduc	soleil	mellifère		oui	locale
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	5m	-	5m		étalé bas		Caduc	soleil	mellifère		oui	locale
	Viorne cotonneuse	<i>Viburnum lantana</i>	5m	-	4m		buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère			locale
	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	5m	-	4m		buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère			locale
	Cotoneaster	<i>Cotoneaster franchetii</i>	5m	-	2m		buissonnant		persistant	soleil-mi-ombre	mellifère		oui	horticole
	Oranger du Mexique	<i>Cholsya temata</i>	1,5m	-	1,5m		buissonnant		persistant	soleil-mi-ombre	mellifère		oui	exotique
	Aronie	<i>Aronia prunifolia</i>	2m	-	1,5m		buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère	comestible	oui	exotique
	Pittosporum	<i>Pittosporum tobira</i>	5m	-	2m		buissonnant		persistant	soleil-mi-ombre	mellifère		oui	exotique
	Eglantier	<i>Rosa canina</i>	3m	-	2,5m	rapide	buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère			locale
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	1,5	-	1,5m	normale	buissonnant		Caduc	soleil	mellifère		oui	locale	
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	1,5m	-	1,5m		buissonnant		Caduc	toutes	mellifère	comestible	oui	locale	
Groseillier rouge	<i>Ribes rubum</i>	1,5m	-	1,5m		buissonnant		Caduc	soleil-mi-ombre	mellifère	comestible	oui	locale	
Groseillier noir / cassis	<i>Ribes nigrum</i>	1,5m	-	1,5m		buissonnant		Caduc	soleil	mellifère	comestible	oui	locale	
Groseillier à maquereaux	<i>Ribes uva-crispa</i>	1,8m	-	1,5m		buissonnant		Caduc	soleil	mellifère	comestible	oui	locale	
Ronce	<i>Rubus caesius</i>	1,2m	-	1,2m		buissonnant		Caduc	soleil	mellifère	comestible	oui	locale	